



*ACUERDO de 31 de octubre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación de la modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal de Castuera, que afecta a los artículos 4.1.20 (cuerpos volados) y 4.2.3 (Ficha ZOU-2/Residencial General), sobre condiciones edificatorias en suelo urbano.*  
(2020AC0013)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 126, de 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

En la última documentación aportada por el Ayuntamiento, en contestación a las observaciones advertidas en anterior sesión de esta Comisión de 4-4-19, se ha concretado el objeto y alcance de la modificación, aportando una más clara redacción, restringiendo la edificabilidad a la ya determinada por la aplicación de otros parámetros, y con expresas limitaciones en la regulación de los cuerpos volados. Y que ha sido refrendada mediante nuevo acuerdo plenario del Ayuntamiento de 28-10-19.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículo 106 del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010, de 18-10 (DOE de 20-10-10) y la Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-4-15).



En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con los que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 31 de octubre de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31/10/2019, en la que se aprueba la modificación puntual n.º 4 de las Plan General Municipal, modificándose los artículos 4.1.20. y 4.2.3. quedando como siguen:

### **"Artículo 4.1.20. Cuerpos volados.**

1. Los cuerpos volados no podrán sobresalir de la alineación en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos veinte (20) centímetros, con un máximo de noventa (90) centímetros.
2. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a dos (2) metros y setenta (70) centímetros sobre la rasante. Dicha altura se medirá en el punto más desfavorable de la misma.
3. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo.
4. El canto visto del cuerpo volado no será superior a veinte (20) centímetros, salvo en el caso de vuelos cerrados, en los que podrá mantener el mismo canto del forjado que prolonga.
5. En los patios no se permite ningún tipo de cuerpo volado que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetros y superficie.
6. Los cuerpos volados deberán separarse como mínimo sesenta (60) centímetros de la proyección de la medianería sobre el plano de fachada.
7. La anchura de los cuerpos volados se fijará reglamentariamente en las normas particulares de zona, y dicho parámetro se podrá referir como:
  - a) Anchura total a lo largo del plano de fachada. Es la longitud máxima sobre el plano de fachada. Para el caso de vuelos cerrados no podrá superar un medio (1/2) de la longitud de fachada en planta. En el caso de vuelos abiertos, no tendrá limitación. Podrá distribuirse libremente en toda la fachada, salvo que en las normas particulares de cada zona se dispusiera otra cosa, en cuyo caso prevalecen las de zona de ordenación.
  - b) Anchura del vuelo respecto al hueco sobre el que se sitúa".

**"Artículo 4.2.3. Ficha de ZOU 2 Residencial general."****ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE):**

Las presentes condiciones edificatorias se aplicarán a todas las manzanas grafiadas en el plano OD1 con la letra G.

**PARÁMETROS (OD):**

- Tipología característica: Edificación en manzana compacta (EMC), con retranqueos limitados de fachada y adosándose a las medianeras colindantes.
- Retranqueos: Se permiten retranqueos en fachada para formar soportales o porches en planta baja, con un fondo máximo de ciento cincuenta (150) centímetros y nunca superando el cincuenta (50) por ciento de la longitud de fachada.

Otras condiciones: Los retranqueos en el frente de parcela serán perfectamente paralelos a las alineaciones de la parcela.

- Fondo edificable: Veinticinco (25) metros en plantas altas, sin límite en planta baja.

**— Cuerpos Volados:**

Altura Mínima: Tres (3) metros

Saliente Máximo: Según las condiciones generales de edificación.

Otras Determinaciones: La longitud de los cuerpos volados cerrados no superará la del cincuenta (50) por ciento de la fachada sobre la que se posiciona. Para cuerpos volados dentro de la parcela, la altura mínima y el saliente máximo y la longitud de los mismos será libre.

- Patios: Se ajustarán a las normas generales de edificación de las presentes normas urbanísticas. Se permiten patios abiertos a fachada, con un frente máximo del treinta (30) por ciento de la longitud de fachada, con un límite de cinco (5) metros, y un fondo máximo de cinco (5) metros.

**— Coeficiente de Ocupación por Planta:**

Planta baja: Cien (100) por ciento.

Resto plantas: Ochenta (80) por ciento.



- Altura de la edificación: Diez (10) metros o Trece (13), según número de plantas.
- Altura total de la edificación: La altura de la edificación más cuatro (4) metros en cada caso.
- Altura de las instalaciones: 2 m.
- Número de plantas: Tres (3) o cuatro (4), según plano OD1.
- Fachadas: Su composición será libre, no teniendo que ajustarse necesariamente a las normas generales de edificación de las presentes normas urbanísticas.
- Cubiertas: Se permiten cubiertas planas e inclinadas.
- Materiales: Se ajustarán a las normas generales de edificación de las presentes normas urbanísticas. El material de cubrición será la teja cerámica roja. Se prohíbe la utilización de la pizarra, teja negra o similar.
- Sótanos: Se permiten dos (2) plantas.
- Semisótanos: Permitidos.
- Bajo cubiertas: Se permiten, si bien este aprovechamiento bajo cubierta no supondrá en ningún caso una modificación de las condiciones de volumen máximo, definidas por la altura máxima de la edificación y el fondo máximo edificable.
- Pendiente máxima de cubierta: Cuarenta (40) por ciento.
- Elementos salientes:
  - Planta baja: Según condiciones generales.
  - Resto de plantas: Según condiciones generales.

Otras determinaciones: Para elementos salientes dentro de la parcela el saliente máximo será libre.

#### USOS COMPATIBLES (OE):

- Residencial unifamiliar (RU).
- Residencial comunitario (RC).
- Terciario (T).



- Dotacional (D).
- Industrial almacenaje (IA).

USOS INCOMPATIBLES (OE):

Los no enumerados con anterioridad de los permitidos y compatibles”.



## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

El planeamiento vigente en el municipio de Castuera (Badajoz), es un Plan General Municipal, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 25 de febrero de 2016, publicado en el DOE n.º 89, de 11 de mayo de 2016.

#### **Redactor.**

La presente modificación puntual del Plan General Municipal de Castuera, ha sido realizada por el Arquitecto de dicho Ayuntamiento, D. Lucio Fernández Tena.

#### **Objeto.**

La modificación puntual n.º 4 del PGM tiene por objeto modificar la ordenación estructural, en lo referente a dos artículos de las NNUU:

#### ***Artículo 4.1.20. Cuerpos volados.***

Se pretende corregir una aparente contradicción con el artículo 4.2.3, que determina una longitud máxima del 50 % de la fachada para cuerpos volados cerrados, en tanto que en el artículo 4.1.20 se determina que la anchura total será del 50 % para todos los casos (abiertos o cerrados). Por otra parte, para evitar que la ampliación de la edificación con vuelos cerrados, pudiera constituir un aumento del aprovechamiento otorgado a la parcela, se introduce el condicionante de que la superficie construida total de la edificación, incluidos los vuelos, no será nunca superior a la obtenida por la aplicación de las condiciones normativas actuales, sin la utilización de dichos vuelos.

#### ***Artículo 4.2.3. Ficha de ZOU 2 Residencial General.***

Se considera que la aplicación de algunos de los parámetros de las Normas Urbanísticas del actual PGM, provocan un excesivo intervencionismo en la composición arquitectónica de las nuevas zonas de desarrollo del municipio, dejando incluso a muchos de sus edificios fuera de ordenación. Se propone, por ello, relajar el nivel de condicionantes del articulado en las zonas de ordenación urbanística con tipología de Residencial General, flexibilizando las prescripciones referidas a Composición de fachadas, Formación de cubiertas y Aprovechamiento bajo cubierta.





Las determinaciones afectadas son:

- OE: Modificación de las NNUU, en la redacción de los artículos afectados.

Documentos afectados.

- NNUU. Artículo 4.1.20. Cuerpos volados.
- NNUU. Artículo 4.2.3. Ficha de ZOU 2 Residencial General.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

## CERTIFICA:

Que con fecha 17/02/2020 y n.º BA/012/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal, que afecta a los artículos 4.1.20 (cuerpos volados) y 4.2.3 (Ficha ZOU-2/Residencial General), sobre condiciones edificatorias en suelo urbano.

Municipio: Castuera.

Aprobación definitiva: 31 de octubre de 2019.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 17 de febrero de 2020.

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

