



ACUERDO de 27 de enero de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 4/2017 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena, consistente en la modificación del artículo 3.4.7 "edificación residencial aislada" relativo al suelo no urbanizable. (2021AC0012)

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 resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo 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 competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE de 2-7-19).

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 87/2019, 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).

El contenido documental mínimo de los Planes Generales Municipales se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículo 106 del RPLANEX.



Quintana de la Serena no dispone de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones contenidas en los artículos 46 a 48 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

La redacción originaria de la LOTUS, vigente al momento de la aprobación inicial de esta modificación (27-07-17), disponía la vigencia de las normas urbanísticas anteriores (disposición transitoria segunda), pero sin hacer ninguna referencia a la posibilidad de su modificación, salvo en la disposición adicional cuarta, en la que prescribe que "no podrán modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano, salvo modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público". Ya que el artículo 50.4 se refiere a la revisión o modificación del Plan General Municipal previsto en la LOTUS, disponiendo que "se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación".

Establece un régimen transitorio para los planes en tramitación que estuvieran aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la misma (disposición transitoria cuarta), pero no para aquellas que lo fueran con posterioridad a esa fecha, ni para sus innovaciones.

El único procedimiento que, con carácter general se encuentra contemplado es el previsto para los nuevos planes generales municipales previstos en la misma (artículo 49), que dispone de trámites, peculiaridades y competencias de aprobación diferentes, según se trate de un Plan General Municipal Estructural y/o Detallado.

Pero a nadie se le escapa que estamos ante unos planes y/o modificaciones de distinto contenido y características de los contemplados por la LOTUS, y que incluso fueron redactados con anterioridad a la LSOTEX. Y que muchos de los trámites contemplados ahora por la LOTUS pudieran resultar desproporcionados con el alcance u objeto de la modificación.

Estando así las cosas, se aprobó el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE de 25/05/2020), que en su artículo 1 modifica determinados artículos de la LOTUS y se añaden y modifican algunas disposiciones.

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", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25-5-20), 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 cuatro 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.

Entre estas modificaciones de la LOTUS cabe destacar la de la disposición transitoria segunda, que establece, en el punto 3.b), que pueden aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general aprobados conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor. El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

La modificación afecta única y exclusivamente al apartado a) de dicho artículo 3.4.7, “Edificación residencial aislada”, el cual hace referencia a la parcela mínima que deben tener las edificaciones residenciales de carácter aislado en el Suelo No Urbanizable Común (SNU 07).



La Corporación Municipal de Quintana de la Serena (aprobación inicial de 27-7-17) cree conveniente adaptar el artículo 3.4.7. "Edificación residencial aislada" de su Plan General a lo que se expone en el artículo 26.1.1.a) de la Ley 15/2.001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), considerando que actualmente la superficie mínima exigida en SNU Común para la construcción de edificaciones residenciales de carácter aislado es excesiva (vinculada a la unidad mínima de cultivo, 6 Has en secano, que constituye la totalidad de superficie de cultivo en el término) no existiendo motivación alguna para mantener este parámetro, y si al contrario, adaptar dicha superficie mínima a la referida en el artículo 26.1.1.a) LSOTEX siendo ésta de hectárea y media (1,5 Has.) al estar dicha superficie más acorde con las superficies medias de las parcelas existentes.

No se produce cambio de clasificación ni de la calificación o uso del suelo, así como tampoco afecta al destino público del mismo.

No se produce aumento de edificabilidad y por lo tanto no existe incremento de aprovechamiento lucrativo.

Con la modificación planteada no se ven afectadas infraestructuras, servicios o dotaciones.

En suma, se entiende que se han observado los requisitos derivados de este especial régimen transitorio.

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

ACUERDA

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º4/2017 del Plan General Municipal epigrafiada.
- 2º) 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 y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la 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 (art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1-10 del PACAPs), 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 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 27 de enero de 2021.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º de la Presidenta de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio de
Extremadura.

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 21/12/2020, en la que se modifica el artículo 3.4.7, el cual queda como sigue:

Artículo 3.4.7. Edificación residencial aislada

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Las condiciones generales de implantación y edificación del uso residencial serán las siguientes:

- a) Parcela mínima: deberá tener una superficie mínima de hectárea y media (1,5 Has.). De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.
- b) Edificabilidad máxima: 0,015 m²t/m²s y hasta un máximo de 250 m².
- c) Ocupación máxima: 2%
- d) N.º máximo de plantas: 1 plantas
- e) Altura máxima: 4,50m.
- f) Retranqueos a linderos: 10 m.
- g) Tipo de edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE)
- h) Uso Residencial Unifamiliar (RU)



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Redactor.

La presente modificación puntual del Plan General Municipal de Quintana de la Serena ha sido realizada por el equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de la Mancomunidad de la Serena estando firmada por el arquitecto director de la misma D. Jaime Nieto Gallego.

2. Objeto de la modificación puntual.

El objeto de la modificación puntual 04/2.017 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena consiste única y exclusivamente en la modificación del artículo 3.4.7 "Edificación residencial aislada" de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

Concretamente, la modificación afecta única y exclusivamente al apartado a) de dicho artículo 3.4.7, "edificación residencial aislada", el cual hace referencia a la parcela mínima que deben tener las edificaciones residenciales de carácter aislado en el Suelo No Urbanizable Común.

Asimismo se ha observado que en el desarrollo de dicho artículo falta el apartado b), existiendo los apartados a), c), d), e), f), g), h) e i), es por ello que se procede a "reorganizar" los apartados c) hasta el i) _ambos incluidos.

3. Características principales de la modificación.

Hasta ahora, el artículo 3.4.7 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena prescribía una superficie mínima de parcela para poder construir edificaciones residenciales de carácter aislado en el Suelo clasificado como No Urbanizable Común. El Plan General Municipal remitía dicha superficie mínima de parcela a la "unidad mínima de cultivo" la cual venía especificada en el Decreto 46/1997, de 22 de Abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, siendo ésta de 6 Has. para los terrenos de secano (prácticamente el 100 % del todo el Suelo No Urbanizable Común del Término Municipal).

Mediante la presente modificación puntual del Plan General Municipal de Quintana de la Serena se procede a reducir la superficie mínima necesaria para que en las parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable Común puedan construirse edificaciones residenciales de carácter aislado, siguiendo el trámite de la Calificación Urbanística, pasando a ser esta superficie mínima de parcela a hectárea y media (1,5 Has.), tal y como prescribe el artículo 26.1.1.a) de la Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



4. Aspectos ambientales.

Con la presente modificación no se van a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se ha determinado la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Así pues, la modificación no plantea ningún tipo de incidencia medioambiental.

Se deberán respetar las medidas establecidas en el punto 4 del Informe Ambiental Estratégico (DOE 71 de 11/abril/2.019)

**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 11/03/2021 y n.º BA/017/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4/2017 del Plan General Municipal, consistente en la modificación del artículo 3.4.7 «edificación residencial aislada» relativo al suelo no urbanizable.

Municipio: Quintana de la Serena.

Aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2020.

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, 11 de marzo de 2021

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

