



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casas de Don Antonio, consistente en la redelimitación de la unidad de ejecución UE-7, estableciendo su homologación. Además se crea la ordenanza "Zona B.1" para el suelo urbano. (2018061647)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de marzo de 2018, 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 acuerdo, 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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".

Puesto que Casas de Don Antonio no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



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).

Con la presente modificación se pretende lo siguiente:

Por una parte, se pretende adaptar la delimitación de la UE-7 a la realidad existente, corrigiendo los errores actualmente representados en las NNSS, especialmente en el viario. Se redefinen las alineaciones, excluyendo de la unidad los terrenos que forman parte del dominio público pre-existente, no contemplados ni en la normativa anterior, ni en el avance del planeamiento.

Ajustar de las alineaciones de las zonas urbanas (y urbanizables) situadas al norte de la unidad, ya que el viario existente les afecta también.

Homologar la unidad conforme a lo establecido en el artículo 74 de la LSOTEX, ajustando su edificabilidad global y sus estándares, a la realmente materializable conforme a la tipología y ordenanza establecida para la zona (B).

Crear una nueva ordenanza de aplicación para la UE´7 (Ordenanza B1), para adaptarla a su ordenación detallada.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Habiéndose contemplado la "monetización" de las reservas "dotacionales", por la falta de disponibilidad de terrenos, de conformidad con lo previsto en los artículos 80.6 y 155.2 de la LSOTEX. Y sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda y el artículo 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los artículos 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarlas referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado artículo 80.1 LSOTEX y en lo que proceda, en el artículo 75 LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.



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) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación de la UE-7 epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa y/o ficha urbanística resultantes 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 de 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 Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el 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 (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, 28 de marzo de 2018.

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 28 de marzo de 2018, se crean los artículos 5.1.26, 5.6.1, el capítulo 3.bis y los anexos V y VI en la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

### ***Artículo 5.1.26. Edificación secundaria.***

Es la que dentro de la parcela y sin sobrepasar la altura de la planta baja del edificio correspondiente principal, ocupa parcialmente la superficie libre de parcela. Esta edificación podrá situarse alineada a vial o adosada a linderos. La superficie construida de estas edificaciones computará a efectos de edificabilidad.

### ***Artículo 5.6.1. Condiciones generales***

Compete a los ayuntamientos, como administración urbanística competente en materia de planeamiento regular las características estéticas de las edificaciones, en base a la conservación de un medio ambiente urbano de calidad.

En virtud de ello, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiendo regular condiciones tanto de uso como de dimensión del edificio o conjunto propuesto, refiriéndose a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

A los efectos de condiciones estéticas se establecen los siguientes grupos según plano de Ordenación de Catálogo y Zonas de protección (OU2.1 y OU2.2):

Grupo I: Edificación en espacios de protección paisajista del casco histórico.

Grupo II: Edificación en suelo urbano y apto para urbanizar.

Grupo III: Resto del término.

Toda solicitud de licencia, que plantee modificaciones de las normas estéticas establecidas en estas normas, deberá solicitarlo mediante licencia tipo L3, debiendo justificar los motivos, por los que la propuesta representa una mejora al paisaje urbano que se obtendría por aplicación de los ordenanzas contenidas en estas normas.



## CAPÍTULO 3 BIS

## CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ZONA B1.

**Artículo 6.3.12. Ámbito de aplicación.**

Según planos de ordenación. UE-7.

**Artículo 6.3.13. Usos y tipología edificatoria.**

Usos permitidos:

Residencial, Garaje tipo 1.º y 2.º, Oficinas tipo 2.º, hostelero tipo 3.º, Salas de Reunión tipo I, Educativo tipos I y II, Religioso, Sanitario, Deportivo, Dotacional, Espacios Libres tipo I.

Tipologías Edificatorias:

Edificación Unifamiliar Aislada. Edificios singulares.

**Artículo 6.3.14. Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes quedan definidas en los planos de ordenación.

**Artículo 6.3.15. Retranqueos.**

Los correspondientes a cada tipología de la edificación:

Edificación unifamiliar aislada: se retranquearán al menos 3 m de linderos laterales y de la alineación oficial.

Edificación singular: los retranqueos serán libres.

Edificaciones secundarias: se regirán por lo dispuesto en artículo 5.6.1.

**Artículo 6.3.16. Parcela mínima.**

Se establece como superficie de parcela mínima 400 m<sup>2</sup>.

Para la tipología de edificación singular, se estará a lo establecido en artículo 5.2.1.

**Artículo 6.3.17. Parcela máxima.**

No se establece.

**Artículo 6.3.18. Frente mínimo.**

Se establece como frente mínimo 14 m.



Para la tipología de edificación singular, se estará a lo establecido en artículo 5.2.1.

**Artículo 6.3.19. Fondo mínimo.**

Se establece un fondo mínimo de 15 m.

Para la tipología de edificación singular, se estará a lo establecido en artículo 5.2.1.

**Artículo 6.3.20. Número de plantas.**

Se establece un número máximo de 2 plantas.

**Artículo 6.3.21. Altura de cornisa.**

Se establece una altura máxima de cornisa de 7,00 metros.

**Artículo 6.3.22. Voladizos.**

Se permiten los voladizos que se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo 5.1.20 de las NNSS.

Para aquellos voladizos que no rebasen la alineación oficial, se estará a lo establecido en la normativa vigente correspondiente.

**Artículo 6.3.23. Fondo máximo edificable.**

No se establece fondo máximo edificable.

**Artículo 6.3.24. Ocupación de solar.**

No se establece, específicamente, la ocupación máxima de parcela. Esta será la resultante de aplicar el resto de parámetros que determinan esta situación en la ficha de la UE correspondiente (Edificabilidad, altura, retranqueos...).

**Artículo 6.3.25. Condiciones Estéticas.**

Resultan de aplicación las condiciones estéticas del grupo III (artículo 5.6.5). En lo que se refiere a las cubiertas, se permiten por igual tanto las cubiertas planas como las inclinadas.



## ANEXO V

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO  
ZONA B.1

	USOS	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
ZONA B.1 UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE.7)	artículo 6.3.13	Residencial Aislada Edificación Singular

PARCELA MÍNIMA (La existente en Catastro a la aprobación de estas Normas)

PARCELA MÍNIMA	Residencial Aislada	Edificación Singular
Parcelas de nueva creación		
superficie	400 m <sup>2</sup>	---
fachada	14 m	---
fondo	15 m	---

OCUPACIÓN. No se establece (artículo 6.2.23).

RETRANQUEOS	Residencial Aislada	Edificación Singular
	3 m a todos los linderos (*)	---



---

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Residencial	Edificio Singular
Una Planta	4 m	---
Dos Plantas	7 m	8 m
Alturas de plantas	Conforme a artículo 5.1.13	

CONDICIONES ESTÉTICAS. (Grupo III) Según artículo 5.6.5

CUBIERTAS: Se permiten por igual tanto las cubiertas planas como las inclinadas.

(\* ) Excepto para el caso de las edificaciones secundarias





## ANEXO VI

<b>FICHA URBANÍSTICA UE-7</b>	
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
<b>CLASIFICACIÓN</b>	Suelo Urbano No Consolidado
<b>DELIMITACIÓN</b>	Según planos de ordenación
<b>SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (m<sup>2</sup> s)</b>	4.948
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	0,21
<b>SUPERFICIE LUCRATIVA DEL SECTOR (m<sup>2</sup>t)</b>	1.039,05
<b>USOS</b>	
USO GLOBAL	Residencial
<b>CESIONES</b>	
AYUNTAMIENTO (10 % Aprovech. Lucrativo) (m <sup>2</sup> t)	103,90
DOTACIONES PÚBLICAS	≥20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t, destinándose un mínimo de 10 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t a zonas verdes
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS	0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t
RESERVA VPP	mínimo 30 % de la superficie lucrativa residencial del Sector.
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN</b>	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cualquiera de los previstos en LSOTEX. Preferentemente Obras Públicas Ordinarias
DESARROLLO	Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización. Proyecto de Reparcelación.
PROGRAMACIÓN	Se prevé el desarrollo en un plazo aproximado de 5 años.



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>ORDENANZAS DE APLICACIÓN</b>		
ORDENANZA/ZONIFICACIÓN	ZONA B1	
USOS	USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	TIPOLOGÍAS
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS		
Principal	Residencial. Tipo B. Vivienda Unifamiliar	Residencial Aislada y Edificación singular
Compatibles	Residencial. Tipo A. Vivienda Colectiva	
	Garaje. Tipo 1.º y 2.º.	
	Oficinas. Grupo II	
	Hostelero. Grupo III	
	Salas de Reunión. Tipo I	
	Educativo tipos I y II	
	Religioso	
	Sanitario	
	Deportivo	
	Servicios Dotacionales	
	Espacios Libres tipo I	



<b>RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE SISTEMA LOCAL</b>		
DOTACIONES PÚBLICAS (mín. 20 m <sup>2</sup> s /100 m <sup>2</sup> t)(m <sup>2</sup> s)	208	
EQUIPAMIENTO (min. 10 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> t)	104	(se prevé su monetización)
ZONAS VERDES (min. 10 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t)	104	(se prevé su monetización)
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS (0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t)	5	
RESERVA VPP (m <sup>2</sup> t) (mín. 30 % de la sup. Lucr. Res. Sector)	312	(se prevé su exención conforme artículo 74,4 LSOTEX)
<b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO</b>		
(10 % APROVECH. LUCRAT.) (m <sup>2</sup> t)	103,90	(se prevé su monetización)
<b>OTROS</b>		
RED VIARIA	0 m <sup>2</sup>	



## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN**

#### **EQUIPO REDACTOR.**

José David Cid Duque. Arquitecto.

#### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

La modificación puntual n.º 4 de las NNSS del municipio de Casas de Don Antonio tiene como objetivo principal la adaptación de la UA-7 tanto a la realidad física (delimitación, viarios existentes...) como a la normativa urbanística actual (homologación según LSOTEX), para poder llevar a cabo su desarrollo posterior, conforme a las necesidades y realidades del municipio.

Por otro lado, se han apreciado un par de aspectos en la normativa cuya mejora beneficiaría al municipio. Se trata de una mejora/aclaración en materia de condiciones estéticas y la incorporación de regulación para edificaciones secundarias.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

La ordenación planteada consiste en lo siguiente:

- Adaptar la delimitación de la UE-7 conforme a la realidad existente, corrigiendo los errores de delimitación actuales en las NNSS, adaptándose la nueva delimitación al viario realmente existente. Esta corrección afectará a las alineaciones —tanto de la UE-7 como de las zonas ubicadas al norte de la misma— y supondrá la exclusión de la UE-7 de aquellos terrenos que forman parte del dominio público preexistente.
- Homologar la UE-7 conforme a lo establecido en el artículo 74 de la LSOTEX, ajustando su edificabilidad global a los estándares permitidos, así como a la realmente materializable conforme a la tipología y ordenanza establecida para la zona (zona B) y conforme a las necesidades de desarrollo de la UE.
- Creación de nueva ordenanza de aplicación a la UE-7 (Ordenanza B1), para ajustar su ordenación detallada a las condiciones necesarias en dicho ámbito.
- Incorporación de regulación de las construcciones secundarias en el municipio, vinculadas a la edificación principal.
- Corrección de error/contradicción en la regulación de las condiciones estéticas del municipio.

#### **EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES.**

La Dirección General de Medio Ambiente emite Resolución/comunicado en fecha 6 de abril de 2017 en la que se indica la no necesidad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Casas del Don Antonio.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

**CERTIFICA:**

Que con fecha 13/06/2018 y n.º CC/039/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la redelimitación de la unidad de ejecución UE-7, estableciendo su homologación. Además se crea la ordenanza "Zona B.1" para el Suelo Urbano

Municipio: Casas de Don Antonio.

Aprobación definitiva: 28/03/2018.

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, 13 de junio de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

