Irene Ledesma Cano (1 de 1)
Arquitecta/Directora de OTUDTS y OCV
Fecha Firma: 08/11/2019
HASH: d6bb9448b94d40cab970372a8512ea987

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PDSU DE PESCUEZA

Reclasificación de suelo rústico a suelo urbano para uso dotacional.

Expte.: M.P.$_{R.}$ PZA-142/19

NOVIEMBRE 2019

EQUIPO REDACTOR: OTUDTS Rivera de Fresnedosa
ARQUITECTA: Irene Ledesma Cano

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

ÍNDICE

1. . MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
1.3. BASE DOCUMENTAL UTILIZADA
1.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
1.4.1. ANTECEDENTES DE HECHO
1.4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
1.4.3. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
1.4.3.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN
1.4.3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN
1.4.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, FINES Y OBJETIVOS
1.4.4.1. ÁMBITO
1.4.4.2. FINES Y OBJETIVOS

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN / NORMATIVA APLICABLE
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES
2.2.1. DETERMINACIONES GENERALES
2.2.2. JUSTIFICACIÓN LEY DE CARRETERAS DE EXTREMADURA SEGÚN LEY 7/1995

3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

3.1. PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

4. ANEXOS

4.1. ANEXO I: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE DE NATURALEZA RÚSTICA CON REF. 10146A504053710000HK
4.2. ANEXO II: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE DE NATURALEZA RÚSTICA CON REF. 10146A504053690000HR
4.3. ANEXO III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
01- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO ACTUAL
02- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO REFORMADO

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación se redacta por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de la Mancomunidad Integral Rivera de Fresnedosa, con domicilio en la Pza. Mayor nº 1, 2ª planta, de la localidad de Torrejoncillo (Cáceres), a petición del Ayuntamiento de Pescueza en los términos indicados por los responsables del mismo.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Planeamiento en vigor:

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Pescueza (aprobado definitivamente el 24/01/1986 y publicado en BOP el 15/02/1986)
- Modificación puntual n.º1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Pescueza, que consiste en la reclasificación de dos parcelas de propiedad municipal, de suelo urbanizable a suelo urbano, con destino a uso dotacional (aprobada definitivamente el 28/10/2010 y publicada en el DOE con fecha 21/02/2011).

Normativa urbanística aplicable:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), publicada en el DOE el 27 de diciembre de 2018.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEX)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa ambiental aplicable:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

1.3. BASE DOCUMENTAL UTILIZADA

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del PDSU de Pescueza.
2. Modificación puntual nº 1 del PDSU de Pescueza.
3. Cartografía digital en formato DWG, proporcionada por la Dirección General del Catastro y del Sistema de Información Territorial de Extremadura (SITEX) de la Junta de Extremadura
4. Sede Electrónica del Catastro

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.4.1. ANTECEDENTES DE HECHO

Desde el Ayuntamiento de Pescueza nos manifiestan las deficiencias de las que adolece el instrumento de planeamiento vigente y la falta de terrenos de uso dotacional, exponiendo las necesidades del municipio, entre las que destaca ampliar el terreno destinado a equipamientos, en concreto, para la construcción de una piscina municipal.

En la figura 01 se muestra la delimitación de suelo urbano en su situación actual, según se muestra en el plano 7 del PDSU vigente.

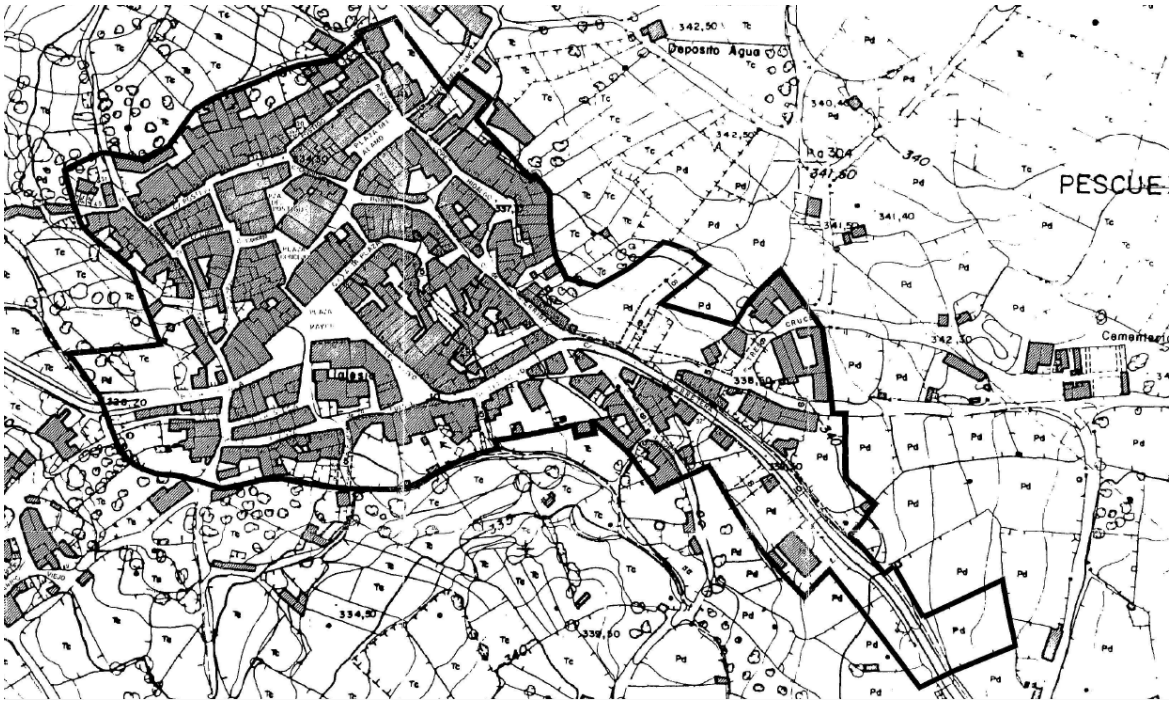


Figura 01: Delimitación del Suelo Urbano. Estado actual

Para solucionar en la medida de lo posible esta situación, se adopta la decisión de redactar la presente Modificación Puntual, segunda que se realiza en el municipio, y será con el mismo fin que la primera: reclasificar terreno rústico (denominado no urbanizable en la anterior LSOTEX) a suelo urbano para destinarlo a Uso Dotacional.

Concretamente se pretende incluir dentro del suelo urbano una parcela colindante con la línea de delimitación de Suelo Urbano existente, junto al albergue, para destinarlos a Uso Dotacional y permitir en los terrenos la futura construcción de la piscina.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Con la Modificación Puntual se pretende un crecimiento urbano, ordenado y planificado, teniendo en cuenta las necesidades de la población y los servicios y dotaciones necesarios en el municipio, para un buen desarrollo del mismo.

Como puede apreciarse en la Figura 02 siguiente, se trata de una parcela con límites físicos perfectamente definidos, perteneciente a un único propietario, sin embargo, catastralmente se encuentra dividida en dos parcelas independientes.

Figura 02: Vista aérea de los terrenos afectados

Los terrenos afectados están situados en el Polígono 504, Parcela 5371, con referencia catastral *10146A504053710000HK*, que según consta en la ficha catastral, cuenta con una superficie **330,00** m^2, y **561,00** m2 de la parcela con referencia catastral *10146A504053690000HR*, Polígono 504 Parcela 5369. (Ver figura 03).

La superficie total a incluir en el suelo urbano será de **891,00** m2.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

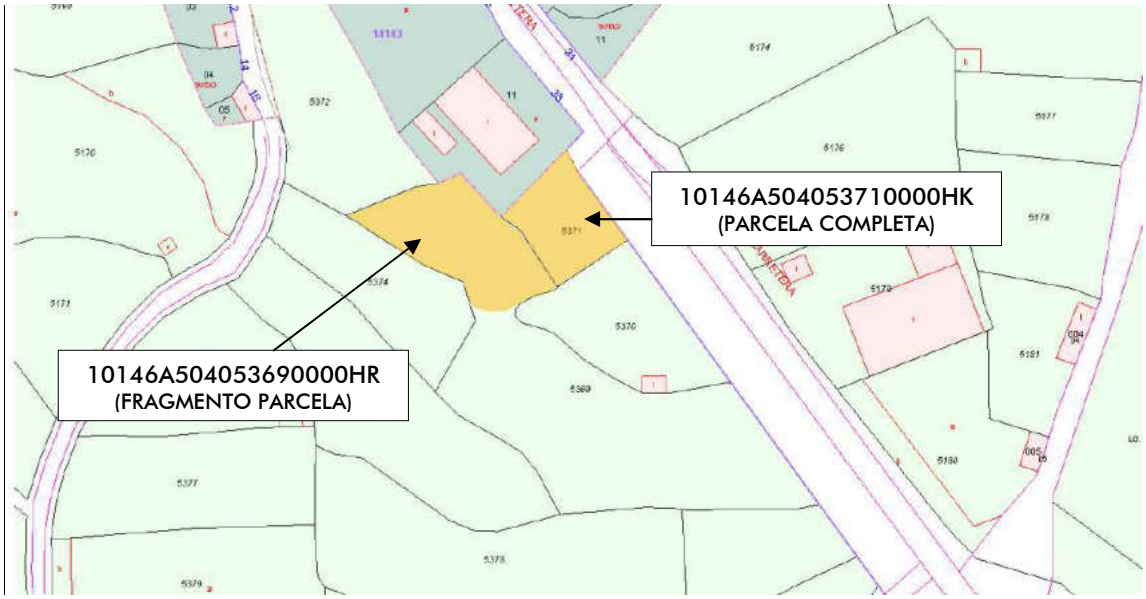


Figura 03: Terrenos afectados sobre cartografía catastral.

El Ayuntamiento de Pescueza ha adquirido la parcela 10146A504053710000HK, existiendo además acuerdo con el particular para la reclasificación de la parte afectada de la finca 10146A504053690000HR y compromiso de venta una vez se apruebe definitivamente la presente modificación. La descripción gráfica de las parcelas, obtenida de catastro, se adjunta en el Anexo I.

El terreno a reclasificar linda con el suelo urbano por el frente con la carretera comarcal Pescueza-Cachorrilla CC-70, además de con la parcela en la que se ubica el albergue municipal.

En la figura 04 siguiente se ha ubicado en el plano de delimitación del suelo urbano del PDSU vigente, el terreno municipal situado en Suelo Rustico que se pretende incluir dentro del límite de suelo urbano.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

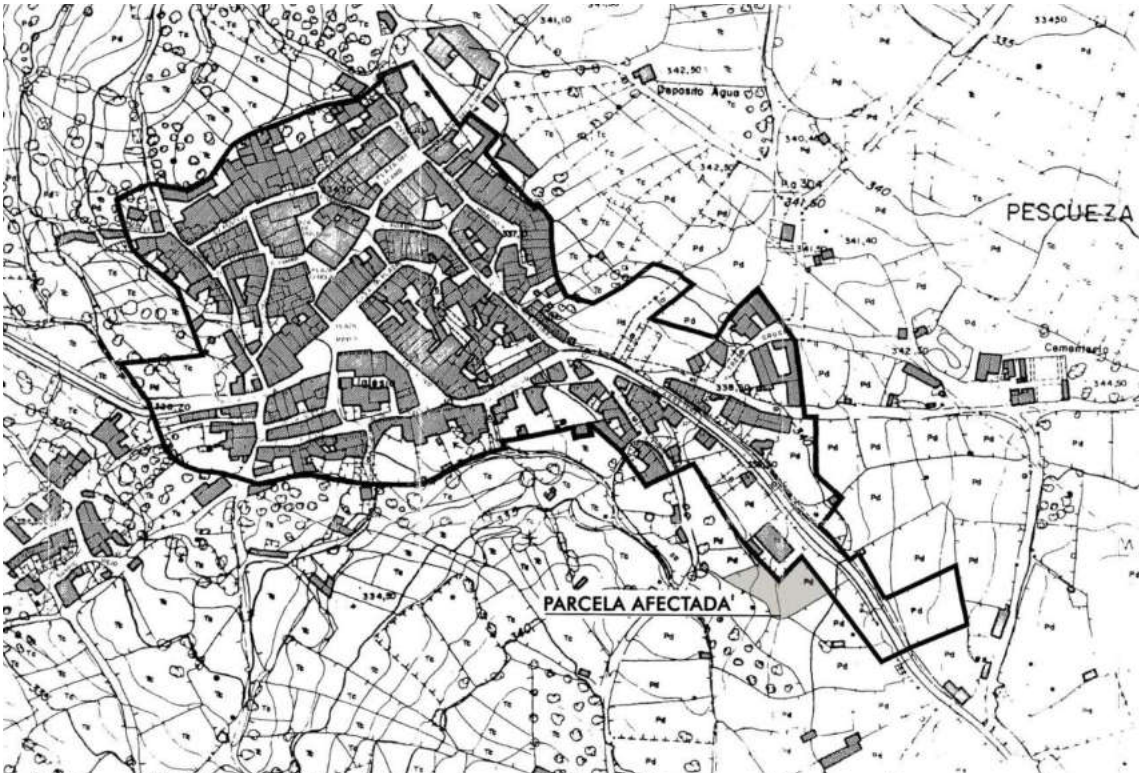


Figura 04: Ubicación de la parcela objeto de la modificación

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente en el término municipal de Pescueza, es un instrumento que delimita el suelo urbano del resto del suelo rústico, no pudiendo regular ni establecer protecciones para el suelo fuera del ámbito de delimitación del suelo urbano. Por tanto, podemos considerar que el terreno objeto de esta Modificación tiene la condición de suelo rústico según la LOTUS.

Tal y como se puede observar en la figura 05 siguiente y las fotografías que se adjuntan, el terreno aludido, colindante al límite de suelo urbano y con una ubicación estratégica en la vía principal de acceso al municipio, se encuentra antropizado, en una zona de huertos, con unas características intrínsecas que bien se pueden atribuir al suelo urbano, quedando fuera de cualquier catalogación dentro de la Red Natura 2000 u otras categorías de protección y careciendo de interés natural alguno.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

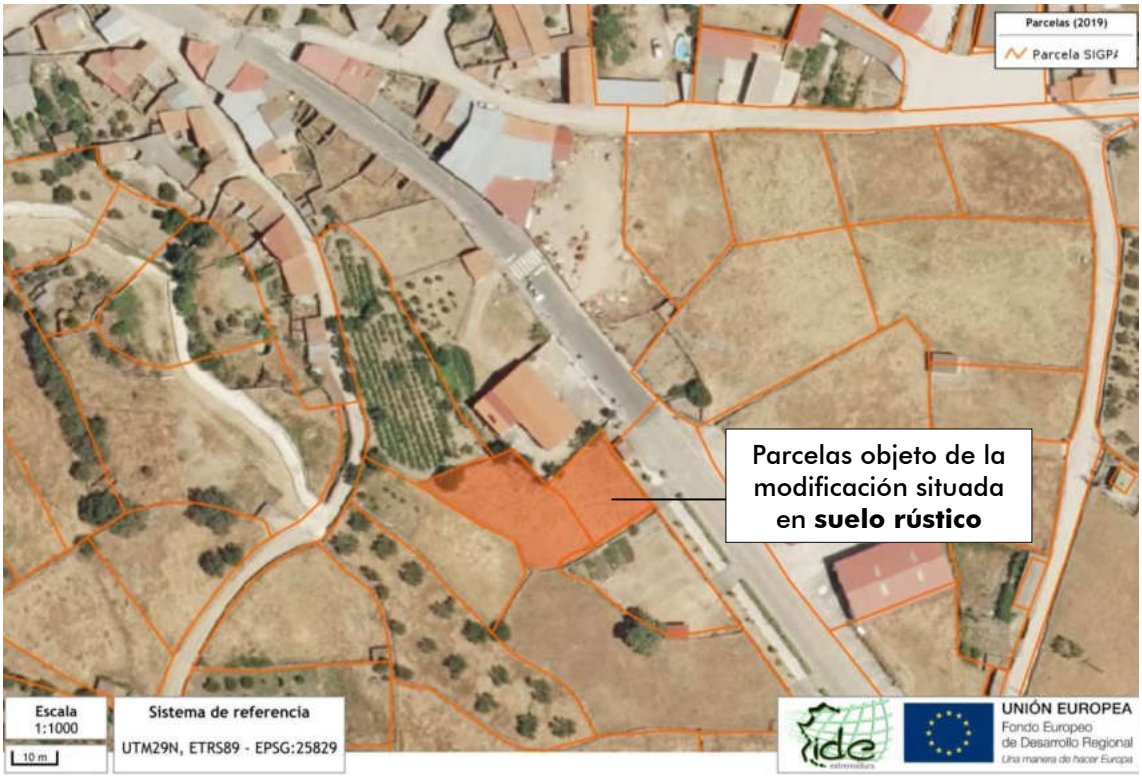


Figura 05: Vista aérea con parcelas catastrales delimitadas.

La vía pública desde la que tiene acceso, CC-70, y alguna de las parcelas situadas en el lado opuesto del vial, cuentan con todos los servicios urbanísticos perteneciendo ya al suelo urbano, (vía pavimentada, acerado, alumbrado público, evacuación de aguas, red de abastecimiento de agua…), por lo que la parcela podrá resolver de una manera simple la conexión a todos los servicios para ser considerada solar.

A continuación se exponen unas fotografías de la situación actual de las zonas a reclasificar:

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Fotografía 01: Vía de acceso CC-70 y parcela a reclasificar en la izquierda.

Fotografía 02: Vía de acceso CC-70 y parcela a reclasificar a la derecha, detrás de la parada

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 22

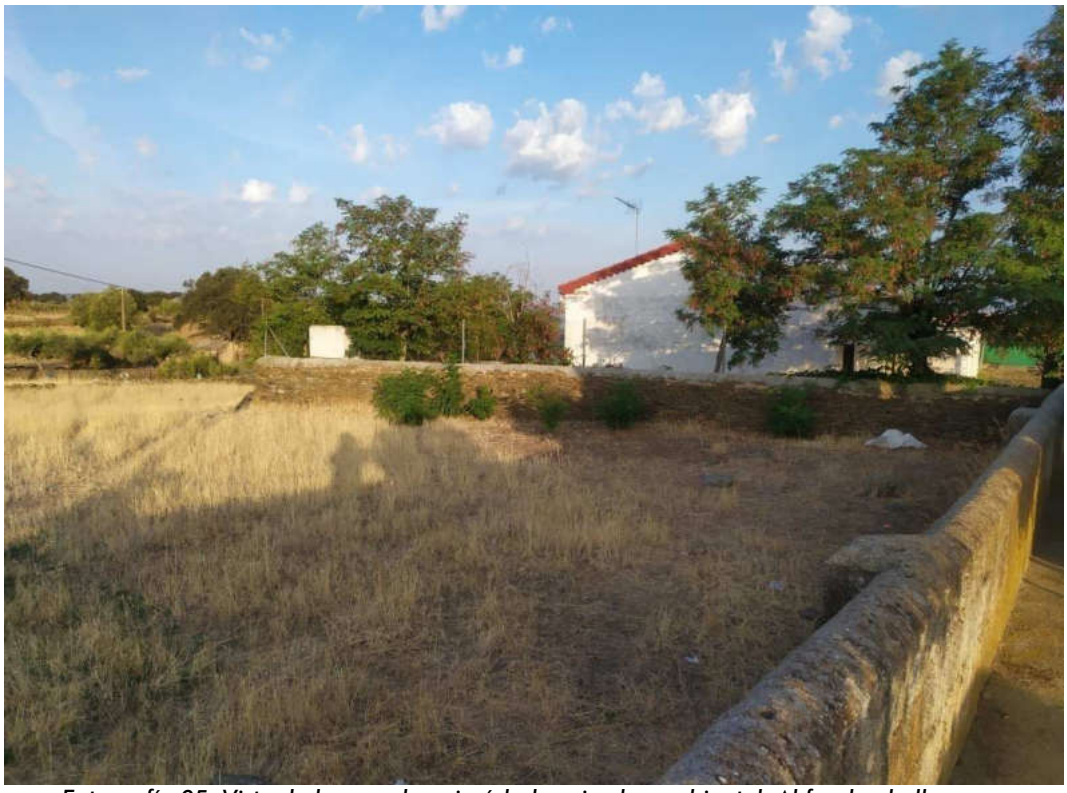
Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Fotografía 03: Terrenos a reclasificar

Fotografía 04: Terrenos a reclasificar

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com



Fotografía 05: Vista de la parcela - sin árboles ni valor ambiental. Al fondo el albergue.

Fotografía 06: Vista de la parcela. Sin árboles ni valor ambiental

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1.4.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Pescueza, vigente, fue aprobado definitivamente el 24/01/1986 y publicado en BOP el 15/02/1986. Se debe considerar además la Modificación Puntual nº 1 consistente en la reclasificación de dos parcelas de propiedad municipal, de suelo urbanizable a suelo urbano, con destino a uso dotacional, que fue aprobada definitivamente el 28/10/2010 y publicada en el DOE con fecha 21/02/2011.

Tras la entrada en vigor de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano no se podrán modificar, salvo las modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público. En este caso, al ser el fin de la presente modificación la inclusión de una parcela de suelo rústico a suelo urbano para uso dotacional público, podrá tramitarse la modificación.

Por otro lado, conforme a lo establecido en la disposición transitoria segunda de la LOTUS, los instrumentos de planeamiento general y desarrollo aprobados a la entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o su total ejecución conforme a las previsiones de los mismos.
Dado que Pescueza no dispone de planeamiento adaptado a la LOTUS, el régimen aplicable a la presente modificación será el establecido en dicha Ley.
Por ello, será de aplicación el artículo 50 de la LOTUS que regula los efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.

…/…
4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.
5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan General Municipal se mantenga actualizado.
…/…

Por ello, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 49 de la LOTUS, y en lo que sea compatible con la misma, los artículos 100 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Se presenta la documentación requerida en los artículos 106 y siguientes del RPEX.

1.4.3. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el presente apartado se analiza el contenido de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación del PDSU de Pescueza y los planos de ordenación en relación a la modificación propuesta.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1.4.3.1. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

En el artículo 7, perteneciente al Título II del PDSU de Pescueza se autorizan los siguientes usos dentro del suelo urbano:

- Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
- Cultura
- Sanitario
- Asistencial
- Religioso
- Deportivo
- Comercial
- Hostelería
- Oficinas públicas y privadas
- Espectáculos públicos y salas de reunión
- Garajes y almacenes
- Agrícolas y ganaderos
- Industrial, limitado al artesanal: talleres y pequeña industria, que puede ir anejo o independiente de los edificios de viviendas. Se prohíbe todo tipo de industrias molestas, insalubres o peligrosas.
- Cualquier otro uso similar o compatible con los anteriormente citados.

Por tanto, la modificación planteada, que pretende generar suelo dotacional, es compatible con el planeamiento.

Por otro lado, en el artículo 4, perteneciente al Título II del PDSU de Pescueza se establecen las condiciones para la consideración de superficies de suelo urbano como solares, y entre otras, se establece que la parcela tenga una longitud mínima de fachada de 6 ml., una superficie mínima de 100 m^2, y un fondo mínimo de 15 ml, condiciones que cumple sobradamente la parcela resultante.

1.4.3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos de ordenación que se utilizan de base para la definición gráfica de la modificación presente, son los correspondientes a los planos de ordenación diligenciados por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, correspondientes al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Concretamente se ha utilizado el plano:

- Plano 7: Delimitación del Suelo Urbano (E: 1/1000)

El *Plano 8: Alineaciones y rasantes (E: 1/1000)*, no sufre variaciones ya que la alineación de la parcela que nos afecta se establecía en la Modificación Puntual nº 1, en el tramo de la ampliación del límite de suelo de la CC-70, y en la presente modificación se respetan los límites establecidos.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

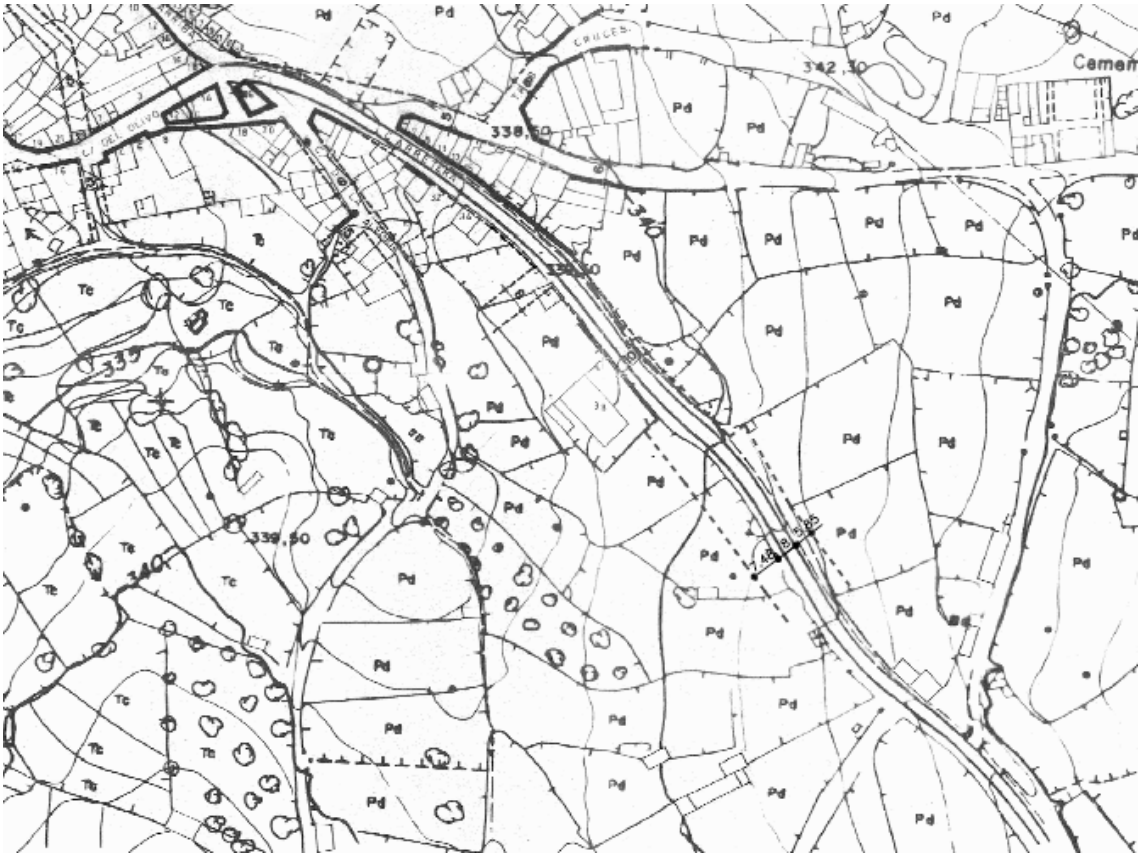


Figura 07: Fragmento del Plano 8, Alineaciones y Rasantes, modificado en la MP nº1

La Delimitación de Suelo Urbano reformado quedará según se indica en la *figura 08* siguiente.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

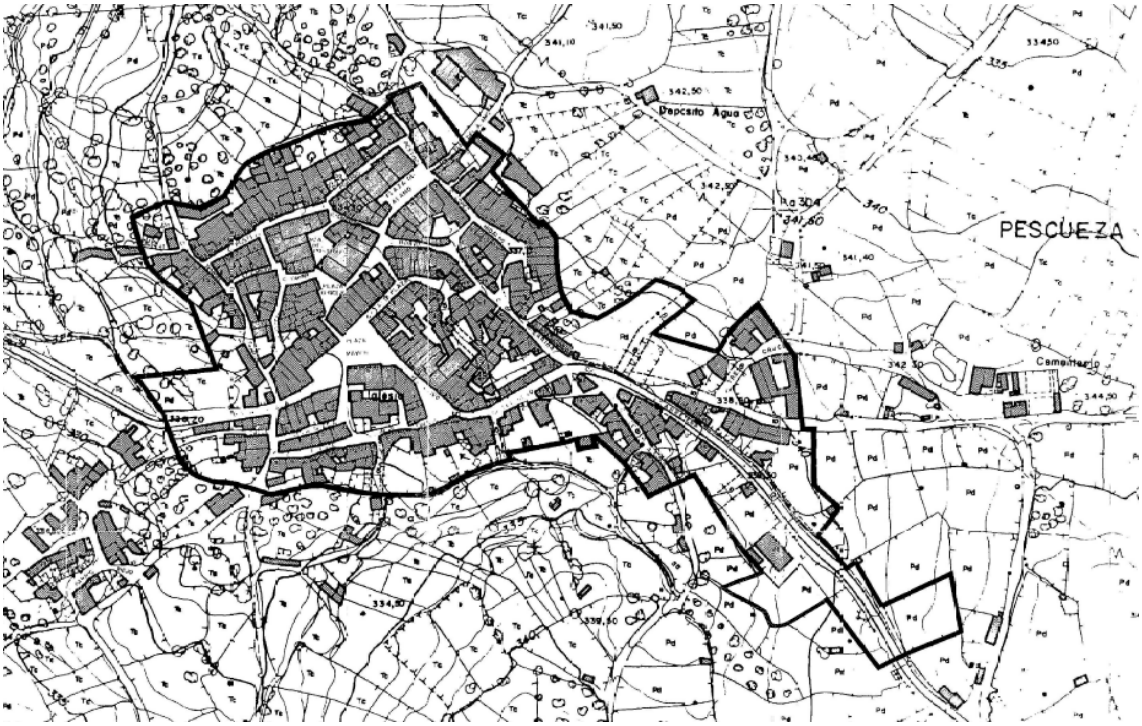


Figura 08: Delimitación de Suelo Urbano. Estado reformado

1.4.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, FINES Y OBJETIVOS

1.4.4.1. ÁMBITO

La Modificación que se plantea, propone cambios para los terrenos del término municipal que se hallan clasificados como:

- **Parcela de propiedad municipal:** Suelo rústico adyacente al Suelo Urbano y colindante con la parcela donde se sitúa el albergue municipal y frente a la vía pública. Tiene acceso desde vía pavimentada, con alumbrado público y tendrá conexión directa a los servicios urbanísticos. El terreno a reclasificar tiene una superficie aproximada de **330** m2 y su referencia catastral es *10146A504053710000HK*.
- **Parcela de propiedad privada:** Suelo rústico adyacente al Suelo Urbano colindante con la parcela donde se sitúa el albergue municipal, y con la parcela antes descrita. Se recalificarán **561,00** m2 de la parcela con referencia catastral *10146A504053690000HR*.

La superficie total a incluir en el suelo urbano será de **891,00** m2.

Nota: Debe aclararse que no se ha realizando un levantamiento del terreno municipal con medios topográficos de precisión, por lo que la medición de las superficies marcadas se ha realizado sobre los planos cartográficos facilitados por la Centro de Información

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 22

Cartográfica y Territorial de Extremadura y planos del PDSU, pudiendo variar la superficie real.

1.4.4.2. FINES Y OBJETIVOS

El objetivo de la Modificación es incluir dentro del Suelo Urbano unos terrenos adyacentes a la línea de delimitación del suelo urbano para dedicarlos a uso dotacional, equipamiento público.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN / NORMATIVA APLICABLE

Se redacta la presente modificación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Pescueza de acuerdo con los criterios establecidos en:

A) Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), publicada en el DOE el 27 de diciembre de 2018, entre los que se mencionan:

- Artículo 49 en referencia al procedimiento de aprobación
- Artículo 50, en cuanto a los efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

2.2.1. DETERMINACIONES GENERALES

La presente propuesta viene condicionada por las específicas características del instrumento vigente en Pescueza, un PDSU.

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Los PDSU se regulaban en el art. 81 del derogado Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril y 101 y siguientes y del también derogado Decreto 2159/1978. Según dichas disposiciones únicamente resulta admisible la clasificación del suelo en urbano y no urbanizable, sin que quepa la posibilidad de clasificar suelo urbanizable. Los únicos Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo que pueden tomar como base un PDSU, son los Estudios de Detalle, quedando limitado el contenido de éstos a completar o reajustar las alineaciones del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El resto del terreno fuera de la delimitación del suelo urbano se considera como suelo rústico.

El Ayuntamiento de Pescueza, pequeño municipio de en torno a 150 habitantes, considera que con esta Modificación atenderá las necesidades planteadas por el mismo para dotaciones públicas, proporcionando con ello a la localidad la posibilidad de construcción de una piscina municipal.

Con la modificación pretendida se mejora la calidad de vida de los habitantes al aumentar las dotaciones disponibles en la localidad, yendo en conformidad con los criterios de ordenación sostenible que determina la LOTUS en su artículo 10 y los indicadores y estándares establecidos en el artículo 12.

2.2.2. JUSTIFICACIÓN LEY DE CARRETERAS DE EXTREMADURA SEGÚN LEY 7/1995

En este punto se deberá tener en cuenta la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura y atendiendo a lo dispuesto en su art. 26, al considerarse esta carretera como básica, el límite de edificación debería situarse a 25 m medida horizontal desde la arista exterior de la explanación de la carretera más próxima.

No obstante, considerando el punto 3 del mismo artículo *"...3. Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente..."*, el tramo de la carretera CC-70 que discurre paralelo a la parcela de propiedad municipal y que ahora proponemos sea incluida dentro del límite de suelo urbano, podrá considerarse travesía y por tanto, en caso de construirse edificaciones en la parcela, podrán tener una distancia inferior a la carretera de la estipulada.

3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

3.1. PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los planos afectados por la modificación y que deberán presentarse refundidos son:

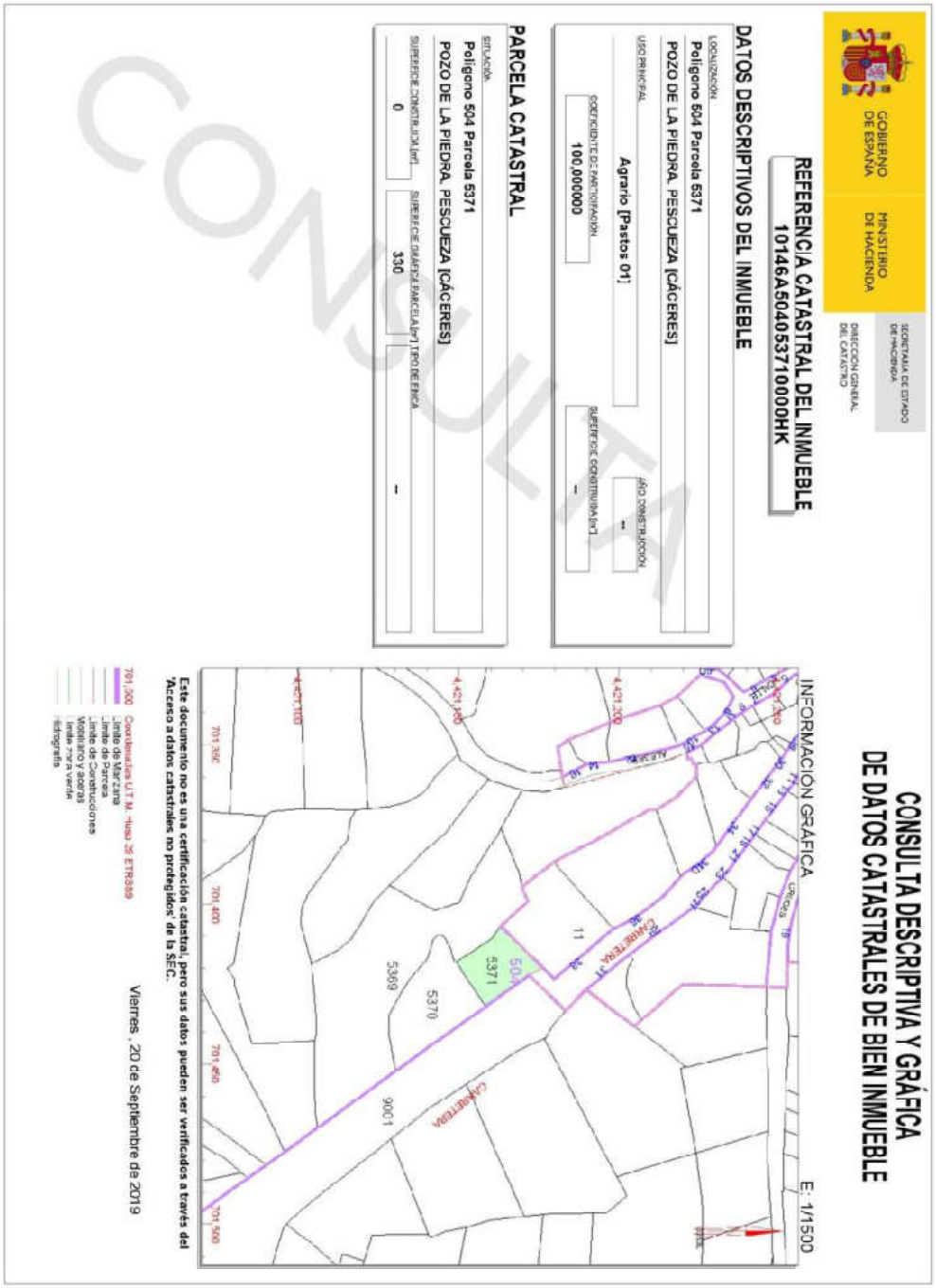
Plano 7: Delimitación del suelo Urbano (E: 1/2000)

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

4. ANEXOS

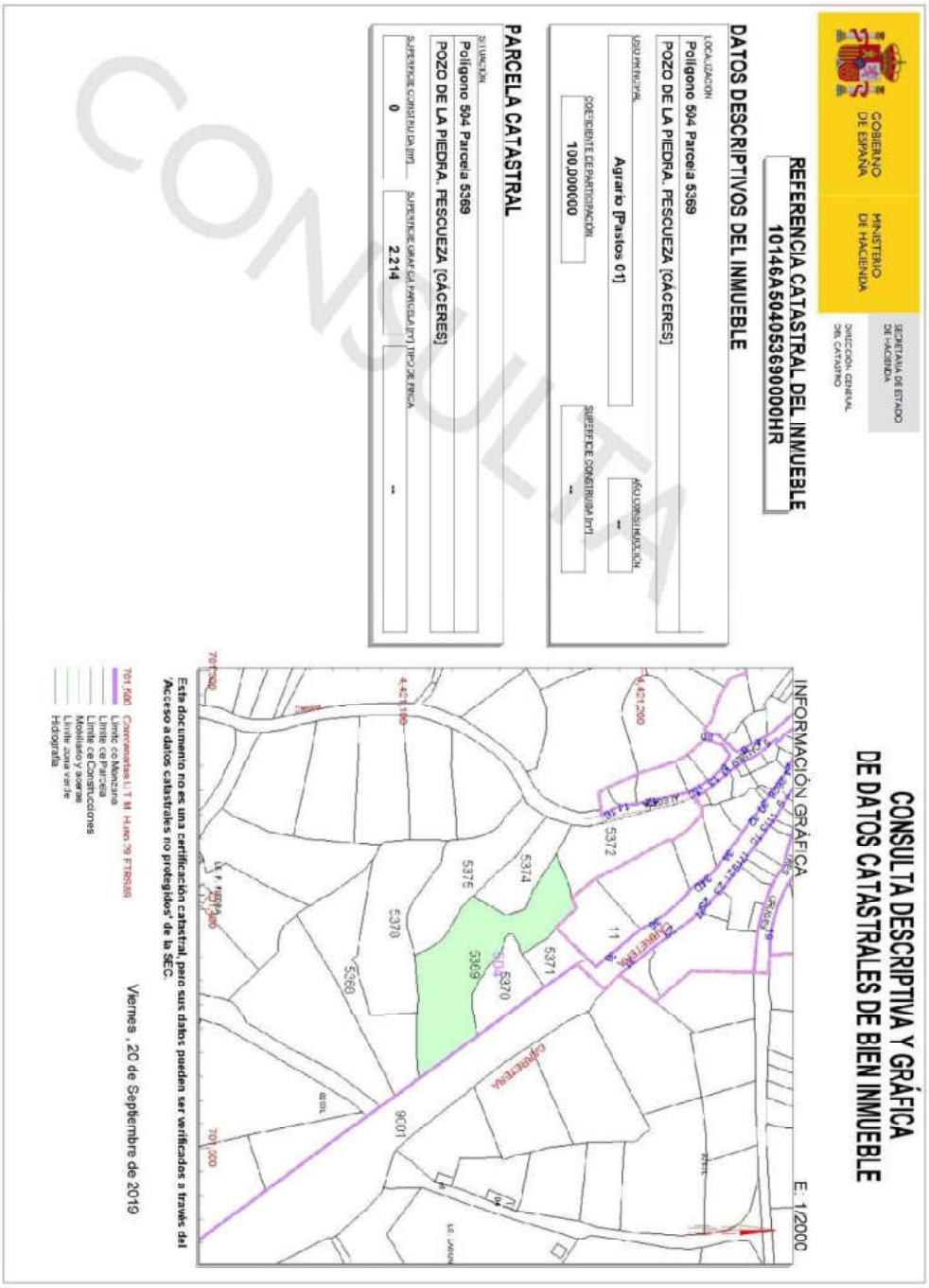
4.1. ANEXO I: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE DE NATURALEZA RÚSTICA CON REF. 10146A5040537100000HK



Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 22

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

4.2. ANEXO II: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DEL INMUEBLE DE NATURALEZA RÚSTICA CON REF. 10146A504053690000HR



Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 22

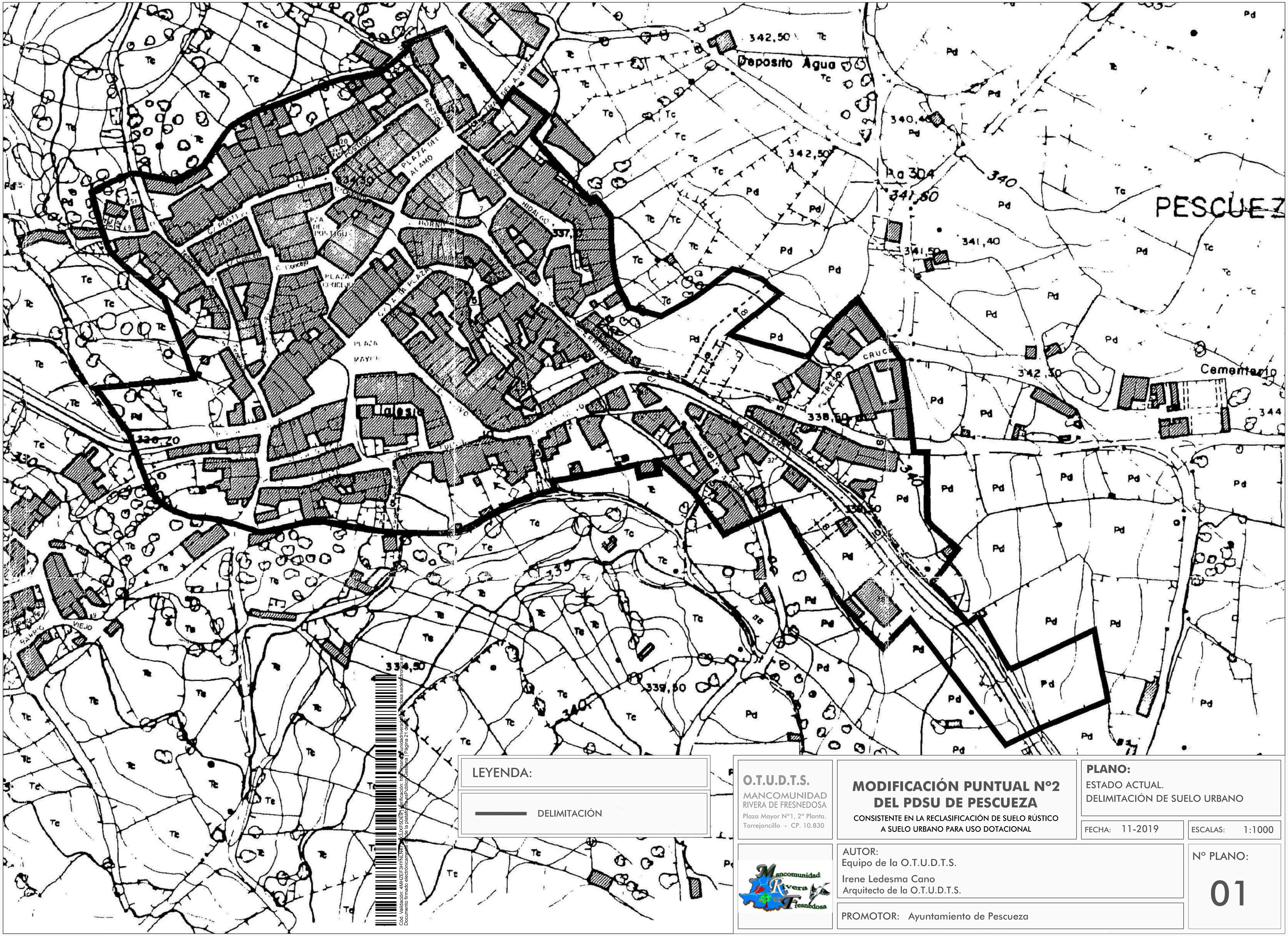
Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

4.3. ANEXO III: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO ACTUAL
02- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO REFORMADO

Torrejoncillo, noviembre de 2019
Fdo.: Irene Ledesma Cano
Arquitecta/Directora de la OTUDTS

Cód. Validación: 4MHZEF3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 22



LEYENDA:

DELIMITACIÓN

O.T.U.D.T.S.
MANCOMUNIDAD RIVERA DE FRESNEDOSA
Plaza Mayor Nº1, 2ª Planta.
Torrejoncillo - CP. 10.830

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PDSU DE PESCUEZA

CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL

PLANO:
ESTADO ACTUAL.
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

FECHA: 11-2019

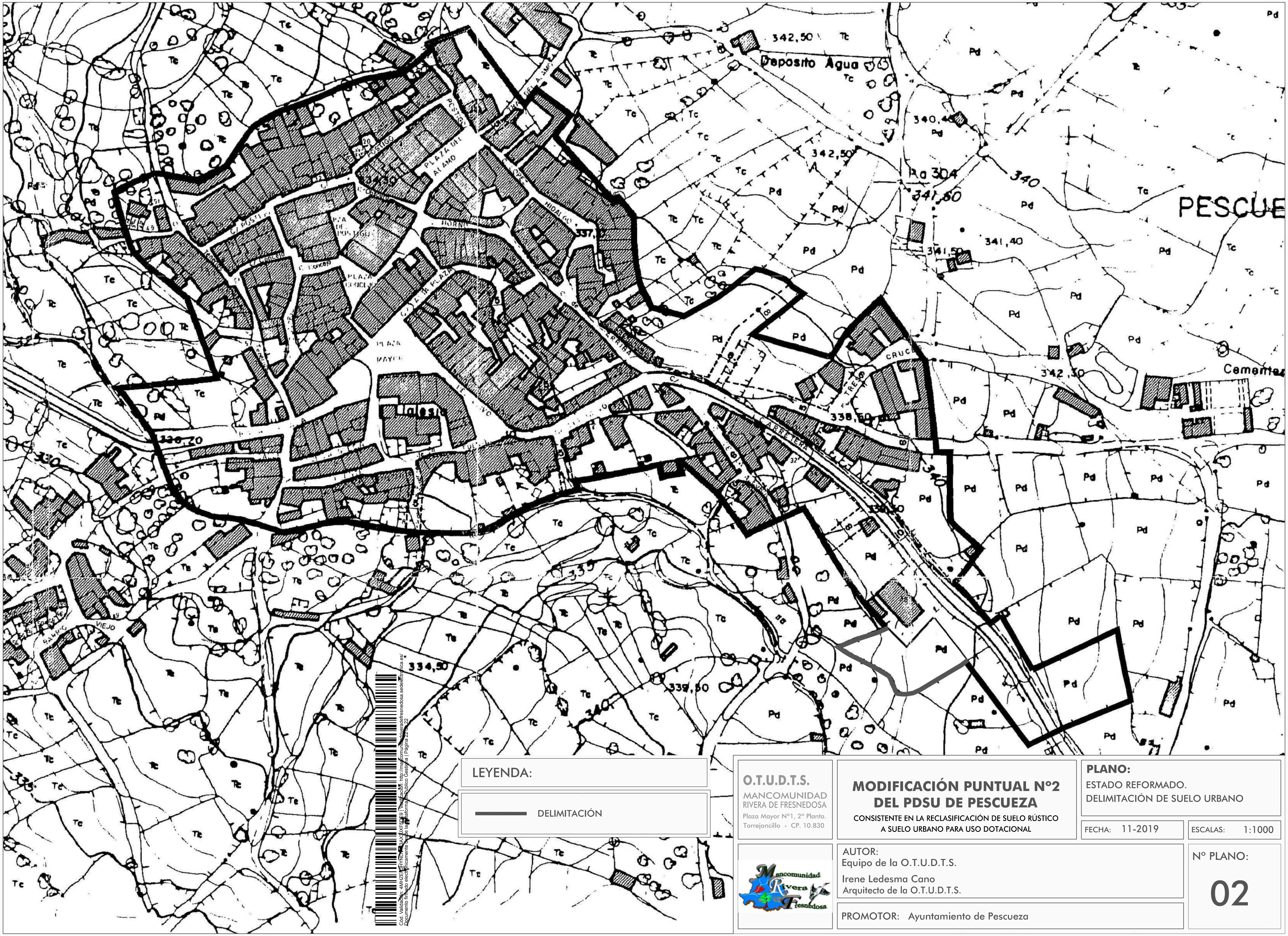
ESCALAS: 1:1000

AUTOR:
Equipo de la O.T.U.D.T.S.
Irene Ledesma Cano
Arquitecto de la O.T.U.D.T.S.

Nº PLANO: 01

PROMOTOR: Ayuntamiento de Pescueza

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 22



LEYENDA:

DELIMITACIÓN

O.T.U.D.T.S.
MANCOMUNIDAD
RIVERA DE FRESNEDOSA
Plaza Mayor Nº1, 2ª Planta.
Torrejoncillo - CP. 10.830

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PDSU DE PESCUEZA

CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A SUELO URBANO PARA USO DOTACIONAL

PLANO:
ESTADO REFORMADO.
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

FECHA: 11-2019

ESCALAS: 1:1000

AUTOR:
Equipo de la O.T.U.D.T.S.
Irene Ledesma Cano
Arquitecto de la O.T.U.D.T.S.

Nº PLANO: 02

PROMOTOR: Ayuntamiento de Pescueza

Cód. Validación: 4MHZEP3HYNLN473AX3JXF5DE9 | Verificación: http://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 22