MODIFICACIÓN Nº 1 NNSS PALOMERO
INFORME TÉCNICO

La CUOTEX ha acordado dejar en suspenso la aprobación definitiva de la modificación nº 1 de las NNSS de Palomero porque *la propuesta presentada, aunque parezca adaptarse en su estructura y en lo básico a las previsiones legales, contiene errores, omisiones y contradicciones que restan rigor a los planteado, y necesitan ser aclarados y/o corregidos,* de acuerdo a los informes técnico y jurídico.
Se procede a resumir las observaciones realizadas y a contestarlas.

Informe técnico:

- No queda suficientemente claro que la parcela objeto de la modificación cuente con todos los servicios urbanos. Se dice que falta el alumbrado, pero de las ortofotos consultadas se desprende que podrían falten más servicios, como saneamiento, abastecimiento o acceso peatonal por viario urbanizado. **No queda suficientemente acreditado.**

  La modificación pretende legalizar una dotación deportiva existente y en uso. La modificación cuenta con la siguiente documentación referente a los servicios urbanos existentes:
  - ***Memoria. Apartado II.a.2.1. Sostenibilidad urbana.*** *Servicios urbanos. Se indican cada uno de los servicios existentes. Se indica la necesidad de dotar al acceso de alumbrado público.*
  - ***Memoria. DOC03. Reportaje fotográfico.*** *Se adjuntan fotos del estado actual que han sido tomadas en el ámbito de la modificación por la arquitecta redactora de la misma, donde puede comprobarse que hay un acceso ejecutado hasta la entrada de la zona deportiva. Pueden observarse las arquetas existentes y la acometida eléctrica.*
  - ***Plano:*** *la modificación cuenta con un plano donde se señalan las redes de servicios existentes: saneamiento PVC350, Abastecimiento PE32.*

  Además, las redes de abastecimiento y saneamiento se pueden consultar, en caso de duda, en la ide de la diputación de Cáceres:
  https://ide.dip-caceres.es/ide_caceres/#/viewer/openlayers/217
  https://ide.dip-caceres.es/ide_caceres/#/viewer/openlayers/261

  Ante esta documentación que detalla la realidad existente, el técnico que revisa el expediente afirma que los servicios urbanos no quedan acreditados porque no los ve en la ortofoto consultada. A juicio de la redactora del proyecto de modificación, firmado por técnica competente como garantía de la documentación que la integra, no cabe cuestionar la información aportada basándose en no poder constatar la existencia de la red de agua y saneamiento en una ortofoto.

  Se solicita que el Ayto incorpore a esta contestación un certificado de los servicios municipales existentes o que el técnico se desplace a comprobar la existencia de los mismos.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Se ha informado ya el plan de Palomero.
  Dado que se trata de una modificación del planeamiento vigente, no procede en este caso discutir las determinaciones del planeamiento general en redacción que no está vigente.

Informe jurídico:

- Se hace constar que no se presenta documentación gráfica modificada con diferenciación entre el estado actual y el estado modificado.
  El estado actual son las NNSS de planeamiento, cuyo registro está en la DG de Urbanismo de la Junta de Extremadura. No obstante se adjunta. El plano modificado ya estaba incorporado a la modificación.

- Debe quedar acreditado que todos los terrenos acreedores de la nueva condición de suelo urbano reúnen los requisitos legales para tal calificación.
  Los terrenos que se incorporan al suelo urbano (deportivo y cementerio) son dotaciones en funcionamiento que cuentan con los servicios necesarios para el mismo. Asimismo dada su condición de equipamiento público no alteran el principio de reparto de beneficios y cargas. Como se ha indicado lo que está pendiente es la terminación de la construcción del deportivo.

- La modificación estaría generando un largo corredor de suelo urbano, constituido por el vial de acceso al espacio deportivo, al que dan frente terrenos particulares, alguno de los cuales está actualmente construido, de modo que la colindancia con el nuevo suelo urbano podría hacerles acreedores igualmente de la misma clasificación urbanística sin haber contribuido al levantamiento de cargas derivadas de su transformación. Podría suponer un ruptura del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios (DT2ª 3.b). En la memoria se transcribe pero no se justifica su cumplimiento.
  En primer lugar insistir en que el camino que conduce al equipamiento deportivo está ejecutado y cuenta con abastecimiento y saneamiento. Para que un suelo tenga la condición de suelo urbano debe, de acuerdo con el artículo 6 de la LOTUS:

> 2. Son suelo urbano los terrenos que:
>
> a) Están integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.
>
> b) Están integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.
>
> c) Están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.
>
> d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Los terrenos colindantes con el viario de acceso a la zona deportiva no son suelos integrados en la trama urbana, no están en un área urbana ocupada en 2/3 partes por la edificación ni están ordenados por el planeamiento (lo que permitiría comprobar si las redes de servicios municipales son suficientes para servir a la edificación permitida por el planeamiento). El hecho de ser colindantes con un vial que conecta DOS DOTACIONES públicas, no le confiere a los terrenos colindantes la condición de solar. En cualquier caso, el uso global de esta área sería equipamiento público con aprovechamiento lucrativo CERO.

Tras la revisión y contestación realizada se considera que la modificación no contiene errores ni contradicciones. Se amplían las justificaciones realizadas en la memoria con el objeto de resolver las cuestiones planteadas, considerando que no pueden ser consideradas tampoco como omisiones por estar ya contenidas en la memoria de la modificación planteada.

Cáceres, 16 de mayo de 2022

CLEMENTE VICARIO ROCIO - 07012672H

Firmado digitalmente por CLEMENTE VICARIO ROCIO - 07012672H
Fecha: 2022.05.17 17:37:18 +02'00'

Rocio Clemente Vicario
Arquitecta

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA