



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

*RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 14 (1/2014) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navalvillar de Pela, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de terrenos situados al oeste del núcleo urbano del poblado de Obando, con la creación de una Unidad de Actuación discontinua y homologada UA-OB-01, para la transferencia de usos dotacional y residencial entre la zona reclasificada y dos manzanas del suelo urbano del referido poblado.*

(2016061389)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de diciembre de 2015, 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 314/2007, de 26 de octubre, 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 ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, 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 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, 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.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 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 Navalvillar de Pela 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 arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. 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).

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 puntual n.º 14 (1/2014) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como Anexo I a este acuerdo, la normativa y/o ficha 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 del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de 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 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 (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), 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 al de su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

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 del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 23 de diciembre de 2015, se modifica la Sección 5 "Condiciones de la unidad de actuación discontinua U.A.-Ob-01" y se crean los artículos 85.bis, 91.bis y 92.bis en la normativa urbanística, que quedan redactados como sigue:

### **Artículo 85.bis. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y FONDO MÁXIMO EN ALGUNAS MANZANAS DEL POBLADO DE OBANDO. (D)**

1. En el poblado de Obando, en las manzanas de suelo residencial de ensanche tipo 2-A y 2-B, además de cumplir las determinaciones del artículo 85, el uso residencial y principal de la parcela se situarán en la fachada de C/ Ronda Poniente y con acceso desde esta calle. El uso secundario de la parcela deberá ubicarse con fachada a la calle de nueva apertura, trasera a C/ Ronda Poniente, no permitiéndose el uso residencial con acceso desde esta vía.

### **Artículo 91.bis. EDIFICABILIDAD EN ALGUNAS MANZANAS DEL POBLADO DE OBANDO. (D)**

1. El coeficiente de edificabilidad máximo para la manzana residencial de ensanche tipo 2-A del poblado de Obando, no podrá ser superior a:
  - Uso residencial: 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Otros usos: 0,09411 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. El coeficiente de edificabilidad máximo para la manzana residencial de ensanche tipo 2-B del poblado de Obando, no podrá ser superior a:
  - Uso residencial: 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Otros usos: 0,08933 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. El coeficiente de edificabilidad máximo para la media manzana residencial de ensanche tipo 2-C del poblado de Obando, no podrá ser superior a:
  - Uso residencial: 0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Otros usos: 0,142 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. El coeficiente de edificabilidad máximo para la media manzana residencial tipo 2 del poblado de Obando, no podrá ser superior a:
  - Uso residencial: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Otros usos: 0,235 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. En la manzana de uso dotacional y zonas verdes con fachada a la C/ Ronda Poniente del poblado de Obando, el coeficiente de edificabilidad máximo para el suelo dotacional



resultante de las medidas compensatorias por el aumento de edificabilidad residencial en la 1/2 manzana de las viviendas de maestros no podrá ser superior a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 92.bis. LIMITACIONES Y/O EXIGENCIAS DE ALGUNOS USOS PERMITIDOS EN ALGUNAS MANZANAS DEL POBLADO DE OBANDO. (D)**

1. En la media manzana residencial de ensanche tipo 2-C del poblado de Obando, en consonancia con el apartado 3 del artículo 91.bis, no se permite el uso residencial.
2. En el poblado de Obando, en la 1/2 manzana de suelo residencial tipo 2 situada junto al colegio, se reservará dentro de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de superficie inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie, redondeando al entero superior en todos los casos.

Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de las plazas de aparcamiento en otra parcela distinta para la que se solicita la licencia, siempre que esta parcela se ubique en el poblado de Obando y esté calificada como residencial de cualquier tipo. Para la concesión de la licencia se presentará en el Ayuntamiento la inscripción en el Registro de la Propiedad en la parcela en la que se van a ubicar las plazas de aparcamiento de la indivisibilidad de propiedad entre las viviendas y las plazas de aparcamiento vinculadas.

Las plazas de aparcamiento que se vinculen en otra parcela no podrán estar destinadas a aparcamiento por exigencia del planeamiento o vinculadas a otros usos, actividades y/o edificaciones.

3. En la manzana de uso dotacional y zonas verdes con fachada a la C/ Ronda Poniente del poblado de Obando, se dejará una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, redondeada al entero superior, en la superficie de 312,82 m<sup>2</sup> de suelo dotacional de equipamientos resultante de las compensaciones por aumento del suelo residencial en la 1/2 manzana de suelo residencial tipo 2 situada junto al colegio.

**SECCIÓN 5. CONDICIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA U.A.-Ob-01**

- Uso global (E): Residencial y dotacional.
- Uso compatible (E): Los especificados en el artículo 92 y 92.bis.
- Superficie U.A.-Ob-01 (E): 10.360,24 m<sup>2</sup>
  - Ampliación suelo urbano: 9.097,00 m<sup>2</sup>
  - 1/2 manzana viviendas maestros: 1.263,24 m<sup>2</sup>
- Superficie uso residencial (D): 4.417,74 m<sup>2</sup>
  - Residencial ensanche tipo 2-A (D): 1.800,00 m<sup>2</sup>
  - Residencial ensanche tipo 2-B (D): 1.354,50 m<sup>2</sup>



- Residencial tipo 2 (D): 1.263,24 m<sup>2</sup>
- Superficie sistemas generales (E): 0,00 m<sup>2</sup>
- Superficie zonas verdes: (E) 234,02 m<sup>2</sup>  
(D) 0,36 m<sup>2</sup>
- Superficie dotaciones: (E) 1.575,26 m<sup>2</sup>  
(D) 0,86 m<sup>2</sup>
- Superficie caseta C.T. (D): 43,50 m<sup>2</sup>
- Superficie aparcamientos (D): 106,50 m<sup>2</sup>
- Nº Plazas de aparcamientos: 14 plazas
- Superficie viario (D): 3.982,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad (D):
  - Residencial ensanche tipo 2-A (D):
    - Uso residencial (D): 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Otros usos (D): 0,09411 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Residencial ensanche tipo 2-B (D):
    - Uso residencial (D): 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Otros usos (D): 0,08933 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Residencial tipo 2 (D):
    - Uso residencial (D): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Otros usos (D): 0,235 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Uso dotacional (D):
    - Por compensaciones (D): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Por transferencia (D): Según las NN.SS. vigentes
- Iniciativa de planeamiento: Pública.
- Sistema de actuación: Dado que todo el terreno de la unidad de actuación es de propiedad municipal, el sistema de ejecución será mediante obras públicas ordinarias en virtud del artículo 108 de la LSOTEX.

No es necesario Programa de Ejecución, en virtud del artículo 117.b) de la LSOTEX.



## ANEXO II

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

#### 1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la nueva ordenación introduce respecto a la vigente, indicando en el siguiente plano del poblado de Obando el ámbito de aplicación de esta nueva ordenación. (Ver plano 1)

##### 1.1. OBJETO Y ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 14 DE LAS NN.SS.

El expediente de modificación puntual iniciado de oficio y promovido por el Ayuntamiento de Navalvillar de Pela está basado en que en el planeamiento urbanístico vigente en el poblado de Obando no existe suelo urbano residencial, municipal ni privado, que permita la construcción de viviendas para primera residencia demandadas por las familias jóvenes.

Por tanto, el objetivo del Expediente de Modificación nº 14 de las NN.SS. es disponer de suelo urbano residencial que permita la construcción de viviendas demandadas por las familias jóvenes del poblado de Obando.

Para conseguir dicho objetivo se plantean las siguientes actuaciones:

- Transferencia de toda la edificabilidad de uso residencial y parte de la edificabilidad de otros usos compatibles con vivienda de la media manzana calificada en las NN. SS. como residencial de ensanche a una parte de suelo no urbanizable que se delimita como suelo urbano. En la otra media manzana existen actualmente 10 viviendas de protección oficial de promoción pública con fachada a la Ronda Poniente.
- Transferencia del uso dotacional de la parte ocupada por las viviendas de maestros en la manzana que ocupa el colegio y las viviendas de maestros a una parte de suelo no urbanizable que se delimita como urbano, con objeto de disponer de suelo urbano residencial dentro de la actual delimitación de suelo urbano del poblado de Obando.

Por ello, la modificación puntual planteada afecta al planeamiento y a la normativa urbanística, y en lo que respecta a la CLASIFICACIÓN DEL SUELO afecta al suelo urbano y al suelo no urbanizable.

En la ordenación propuesta se establece la ordenación estructural y detallada de los terrenos de suelo no urbanizable que se clasifican como suelo urbano, para posibilitar, al ser todos los terrenos municipales, la ejecución de la urbanización mediante el sistema de obras públicas ordinarias, por lo que además de recoger la delimitación de suelo no urbanizable que se clasifica como urbano, se modifica el articulado de las normas urbanísticas para que hagan mención a los aspectos requeridos por la ordenación propuesta.



## 1.2. ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN N.º 14 DE LAS NN.SS.

La modificación de planeamiento afecta a terrenos de propiedad municipal indicados en el plano anterior:

- Terrenos actualmente en suelo no urbanizable con fachada a C/ Ronda Poniente.
- Media manzana en la que se ubican las viviendas de maestros.
- Media manzana detrás de las viviendas de VPO de promoción pública.

## 1.3. CONTENIDO.

El contenido del Expediente de Modificación n.º 14 de las NN.SS. se especifica en los apartados siguientes.

### 1.3.1. SUELO URBANO.

En suelo urbano el Expediente de Modificación n.º 14 de las NN.SS. tiene el siguiente contenido en las manzanas que afecta:

- En la media manzana calificada como RESIDENCIAL DE ENSANCHE una vez planteada la modificación se toman las siguientes determinaciones:
  - Toda la edificabilidad residencial (uso vivienda) y parte de la edificabilidad de otros usos de esa media manzana se traslada o transfiere a parte del Suelo no Urbanizable que se clasifica como Suelo Urbano.
  - Esta media manzana, cuya fachada está enfrentada a las instalaciones de la Cooperativa Agrícola San Agustín, quedaría como suelo urbano residencial de ensanche, en la que no se permitirá el uso de vivienda, pero sí el uso compatible con viviendas (garajes y/o trasteros). Esta circunstancia se contempla en las ordenanzas resultantes de esta modificación puntual, con el objeto de que esa media manzana se parcele en 10 parcelas de baja edificabilidad en la que solo se puedan construir edificaciones secundarias compatibles con viviendas, y se enajenen por parte del Ayuntamiento.
- En la media manzana calificada como DOTACIONAL, donde se ubican las viviendas de maestros, el uso dotacional se cambia por uso residencial destinado a viviendas de protección pública, según determinan el artículo 80.4 de la LSOTEX y el artículo 105.6 del DECRETO 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE n.º 12 de 30 de enero de 2007) (RPEX), y ese suelo dotacional se traslada a parte del Suelo no Urbanizable que se clasifica como Suelo Urbano.





### 1.3.2. SUELO NO URBANIZABLE.

El contenido del Expediente de Modificación n.º 14 de las NN.SS. en suelo no urbanizable, además de clasificar una parte de suelo no urbanizable como suelo urbano, es el siguiente:

- Se delimitan dos manzanas de uso residencial de ensanche (Tipo 2-A y Tipo 2-B), en las que se ubica el uso residencial vivienda y parte de otros usos compatible con vivienda transferido de la media manzana de suelo urbano residencial de ensanche donde están construidas las viviendas de V.P.O. de promoción pública.
- Se delimita una manzana de uso dotacional, en la que se ubican:
  - El uso dotacional docente que se suprime en la media manzana de las viviendas de maestros.
  - Las dotaciones resultantes por las compensaciones al aumentar el suelo residencial en esta media manzana de las viviendas de maestros, tales como:
    - Zonas verdes.
    - Equipamientos.
- Viario:

El viario preciso para el suelo urbano residencial y dotacional resultante del Expediente de Modificación n.º 14 de las NN.SS. es continuación del viario ya contemplado en los planos de ordenación de las NN.SS. vigentes, haciéndose la observación que el viario proyectado en dirección norte-sur continuación del viario de acceso a las instalaciones de la cooperativa agrícola existe actualmente.

- Aparcamientos:
  - Las manzanas residenciales de ensanche Tipo 2-A y Tipo 2-B no necesitan plazas de aparcamientos, ya que este suelo residencial ha sido transferido de la media manzana de uso residencial de ensanche donde se ubican las viviendas de V.P.O. de promoción pública, por lo que los aparcamientos necesarios para este aprovechamiento residencial ya se ha tenido en cuenta en el planeamiento vigente.
  - Los aparcamientos necesarios, según el artículo 27.5 del RPEX son 10 (se contemplan 14 plazas de aparcamiento), como consecuencia, por un lado, de la superficie edificable residencial que se aumenta en la media manzana de las viviendas de maestros, y por otro lado, por el suelo dotacional de equipamientos resultante de las compensaciones



de este aumento de suelo residencial. Estos aparcamientos se ubican en el viario proyectado y en el trozo de manzana que falta por completar en la manzana de uso residencial de ensanche donde se ubican las viviendas de V.P.O. de promoción pública, para alinear el viario proyectado continuación de la C/ del Carmen con esta calle. Ahí también va ubicada una caseta para dos centros de transformación. Además uno de los aparcamientos es accesible.

**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 05/09/2016 y n.º BA/036/2016, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 14 (1/2014) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable de terrenos situados al oeste del núcleo urbano del poblado de Obando, con la creación de una Unidad de Actuación Discontinúa Homologada UA-OB-01, para la transferencia de usos dotacional y residencial entre la zona reclasificada y dos manzanas del Suelo Urbano del referido poblado.

Municipio: NAVALVILLAR DE PELA.

Aprobación definitiva: 23/12/2015.

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 art. 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, 5 de septiembre de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •