ACUERDO de 29 de octubre de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual 3/2017 (n.º 17) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navalvillar de Pela, consistentes en la subsanación de errores que afectan a la transferencia de aprovechamiento y apertura de viales en Vegas Altas.
(2021AC0002)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de octubre de 2020, 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 de Extremadura, 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 02/07/2019).

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 05/08/2019).

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".

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 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).

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 25/05/2020), 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 nº 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.

La innovación presentada tiene un doble objetivo:

1) En primer lugar, modificar el "límite del suelo urbano" y la "línea límite de la edificación" para hacerlas coincidir con los límites reales de 10 Viviendas de Protección Pública calificadas como "Residencial Ensanche", manteniéndose el resto de las determinaciones urbanísticas de aplicación.

2) La simultánea clasificación de suelo urbano procedente de suelo no urbanizable para la ampliación de dichas parcelas, dotándolas de mayor espacio libre dentro de la parcela (patio) y permitir la construcción de edificaciones completarías para uso residencial.

Pese a la existencia de alguna deficiencia documental y justificativa a corregir antes de su publicación, se aprecia que sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en los artículos 80.2 de la LSOTEX y 105.5 del RPLANEX.

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 nº 3/2017 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navalvillar de Pela epigrafiada.

2. 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 Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y nº de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Único de Urbanismo y de Ordenación del

   Territorio 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 1-10 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, 29 de octubre de 2020.

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

D. JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

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

D.ª 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 29/10/2020, en la que se modifica el artículo 91 bis y se incluye el 91 ter, quedando como siguen:

Artículo 91. EDIFICABILIDAD. 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 m2/m2.

   — Otros usos: 0,09411 m2/m2

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 m2/m2.

   — Otros usos: 0,08933 m2/m2.

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 m2/m2.

   — Otros usos: 0,142 m2/m2.

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 m2/m2.

   — Otros usos: 0,235 m2/m2.

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 m2/m2.

Artículo 91. ter. EDIFICABILIDAD EN ALGUNAS MANZANAS DEL POBLADO DE VEGAS ALTAS. (D)

1. El coeficiente de edificabilidad máximo para la media manzana residencial de ensanche tipo 2 del poblado de Vegas Altas, no podrá ser superior a:

   — Uso residencial: 0,612 m2/m2.

   — Otros usos: Según lo establecido en el artículo 85 de las presentes normas.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. GENERALIDADES

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL REDACTOR

La presente Modificación Puntual de Planeamiento ha sido redactada por Irene Ledesma Cano, arquitecta colegiada nº 693766 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

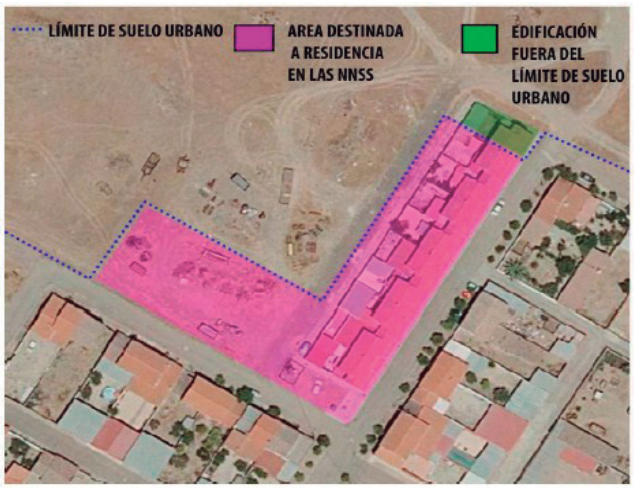
1.2. FUNDAMENTOS

Esta modificación de las Normas Subsidiarias del Planemiento Municipal de Navalvillar de Pela, Badajoz, se redacta

1.3. OBJETIVO

El Expediente de Modificación nº 17 de las NN.SS. persigue un doble objetivo:

— En primer lugar, se subsanarán las discrepancias entre la documentación gráfica de las NNSS del poblado de Vegas Altas y la realidad física, puesto que la ubicación real de las viviendas construidas por la Junta de Extremadura no coincide en su totalidad con los terrenos destinados a residencial de ensanche de las normas urbanísticas. Por ello, se pretende modificar el "límite de suelo urbano" y la "línea de edificación" edificación" para hacerlo coincidir con los límites reales de las viviendas. Se mantendrán las determinaciones urbanísticas de aplicación.



— En segundo lugar, atendiendo a la demanda de las familias residentes en las citadas viviendas, se procederá a realizar una ampliación de suelo urbano en la parte posterior de las mismas, para dotar a las viviendas de mayor espacio libre y permitir la construcción de edificiaciones complementarias al uso residencial.

La edificabilidad del conjunto no se verá alterada, realizando transferencia de edificabilidad en las zonas que se modifican.

— Para completar la actuación, será necesario plantear la apertura de un nuevo vial que facilite el acceso a las parcelas de nueva creación ubicadas tras las viviendas.

1.4. CONTENIDO

Incluye la incorporación de los siguientes artículos o secciones al texto refundido de las Normas Urbanísticas, redactadas por el arquitecto Carlos Cándido Fraile Casares y aprobadas definitivamente el 29 de junio de 1992.

— Artículo 91.ter EDIFICABILIDAD EN ALGUNAS MANZANAS DEL POBLADO DE VEGAS ALTAS (D)

— SECCIÓN 6. CONDICIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-VA-01

La marca entre paréntesis (D) hace referencia a que se trata de un artículo de ordenación detallada. Por el contrario, se utilizará (E) para las determinaciones de ordenación estructural.

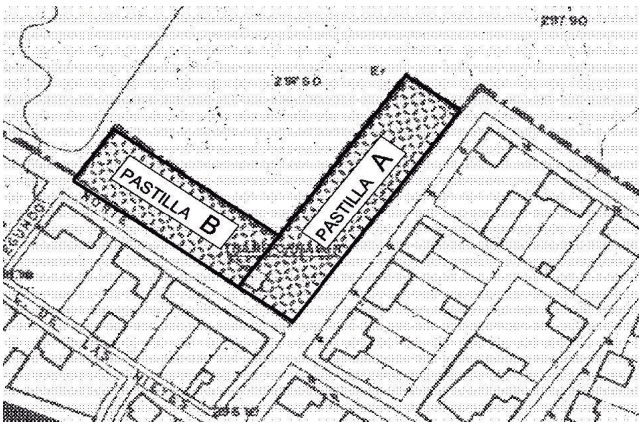
2. JUSTIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DE ENSANCHE EN LAS NN.SS

Conforme los artículos especificados en el apartado 2.2.1. Situación urbanística del suelo urbano según las NN.SS. del presente documento, la edificabilidad real para todos los usos que permiten las NN.SS. en el suelo calificado RESIDENCIAL DE ENSANCHE es 1 m2/m2, resultante de considerar una ocupación del 50 % de la manzana en planta baja y del 50 % en planta primera

JUSTIFICACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Estado actual:



Esquema 1: Denominación a efectos de realización del análisis de los terrenos con calificación RESIDENCIAL DE ENSANCHE.

— Superficie inicial PASTILLA A: 21x91= 1911 m2

— Superficie inicial PASTILLA B: 22x64= 1408 m2

Resultado: 3.319 m2 (superficie TOTAL suelo) x 1 (de edificabilidad)= 3.319 m2 de techo.

Estado modificado:

— Superficie REAL ocupada viviendas existentes (área naranja):

• 17,55 (fondo) x 85,84 (ancho total) = 1506,49 m^2

— Superficie suelo RESIDENCIAL DE ENSANCHE sin edificar (área celeste):

• 39,50 m x 22,00 m = 869,00 m2

Resultado 1: 1506,49 + 869,00 = 2.375,49 m2 (total suelo) x 1 (edificabilidad)= 2.375,49 m^2 techo

Resultado 2: 3319 m2t (iniciales) – 2375,49 m2t = 943,51 m2 de techo sobrantes

— Media manzana generada, tras las viviendas existentes (area amarilla)

• 17,955x85,84= 1.540,83 m2 (ampliación de suelo)

Se realiza la transferencia de edificabilidad, repartiendo los m2 de techo en la superficie de suelo ampliada (m2s), resultando un coeficiente de edificabilidad:

• 943,51 m2t/1540,83 m2s= 0,612 m2t/m2s

Este coeficiente de edificabilidad será aplicable al suelo resindencial de ensanche TIPO 2 en la pedanía de Vegas Altas.

1. ASPECTOS AMBIENTALES

El Expediente de Modificación nº 17 de las NN.SS. no supone efectos significativos sobre el medio ambiente ya que afecta a una zona concreta de la zona norte del poblado de Vegas Altas, completamente atropoizada, de escaso valor ambiental y que queda fuera de la red Natura 2000.

Además, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, de la Junta de Extremadura determina, en el informe emitido con fecha 22 de noviembre de 2019, que la presente Modificación Puntual no está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por su escaso impacto en el medio.

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 28/01/2021 y nº BA/006/2021, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual 3/2017 (nº 17) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistentes en la subsanación de errores que afectan a la transferencia de aprovechamiento y apertura de viales en la Pedanía de Vegas Altas.
Municipio:	Navalvillar de Pela
Aprobación definitiva:	29 de octubre 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 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, 28 de enero de 2021.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN