



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navalvillar de Pela. (2009063485)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de marzo de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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 art. 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, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Navalvillar de Pela no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre (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 (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre —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.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

### **A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la 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 a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 de marzo de 2009, los artículos 69, 85, 86, 87, 91 y 92 de las Normas Subsidiarias quedan redactados como sigue:

### **Artículo 69. Usos.**

A los efectos de las presentes Normas se consideran las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1. Residencial. Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a vivienda o residencial familiar. Se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.
  - b) Vivienda colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior a los que se accede desde el exterior.
2. Industrial. Correspondiente a los edificios locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.
3. Terciario. Comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías. Se distinguen, según grupos de actividades homogéneas, las siguientes categorías:
  - a) Comercial: aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.



- b) **Hotelero:** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
  - c) **Oficinas:** aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
  - d) **Recreativo:** aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juego, parques de atracciones, etc.
  - e) **Sanitario-asistencial:** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.
  - f) **Garajes y aparcamiento:** corresponde a los espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.
4. **Agrícola y pecuario.** Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.
5. **Dotacional.** Comprende las actividades, de carácter público, destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se distinguen las siguientes categorías o usos pormenorizados:
- a) **Comunicaciones:** comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos.
  - b) **Zonas Verdes:** en el que se incluyen los espacios libres y zonas verdes destinados al recreo y esparcimiento de las personas.
  - c) **Equipamientos:** comprenden las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, servicios asistenciales o administrativos a los ciudadanos, así como las de carácter infraestructural y de servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los siguientes usos específicos:
    - 1. **Infraestructuras y Servicios Urbanos:** que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, cementerios.
    - 2. **Educativo:** comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas.
    - 3. **Cultural y Deportivo:** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural y religiosa o a la expansión deportiva de las personas.



4. Administrativo e Institucional: comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.
5. Sanitario y Asistencial: comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.

**Artículo 85. Situación de las edificaciones y fondo máximo.**

1. Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.
2. El fondo máximo edificable en suelo urbano no industrial será de 20 metros.

Esta limitación de fondo máximo edificable no será de aplicación a las parcelas a las que expresamente se les asigna tipología de Edificación Singular(ES) en el plano 2 de Usos Pormenorizados.

3. A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el plano correspondiente del Proyecto.

**Artículo 86. Tipología de la edificación.**

1. No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuadas.
2. Se recomienda a los redactores de los proyectos de edificación, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en cada uno de los núcleos urbanos, procedentes de la arquitectura tradicional o del estilo de poblados de colonización, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.
3. El Ayuntamiento de NAVALVILLAR DE PELA velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuya topología o características vayan en contra de la fisonomía urbana de NAVALVILLAR DE PELA, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los Proyectos Técnicos.
4. Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 101 de estas Normas.
5. Si bien la regla general es la manzana cerrada densa, se permitirá la manzana con patio de manzana con los siguientes condicionantes:
  - a) Que se tramite y apruebe el correspondiente estudio de Detalle.
  - b) Que afecte a una manzana completa.
  - c) Que el fondo máximo edificable no supere los 24 metros.



- d) El patio de manzana resultante permitirá la inscripción de un círculo de 16 metros de diámetro y en dicho patio no se permitirá edificación alguna.
  - e) Se respetará el resto de las condiciones exigidas para las parcelas de uso residencial en estas normas.
6. Tipología de Edificación Singular: se asigna esta tipología a las edificaciones destinadas a usos dotacionales de equipamiento o a usos terciarios y localizadas en áreas concretas del núcleo urbano, con el objeto de permitir la libre disposición de la edificación en la parcela.

Las parcelas afectadas por esta tipología se identifican con las iniciales ES en el plano de ordenación 2 de Usos Pormenorizados.

El resto de las condiciones edificatorias que de aplicación a esta tipología (ocupación, edificabilidad o retranqueos a linderos) serán las especificadas en los artículos correspondientes de estas Normas.

### **Artículo 87. Ocupación.**

1. En la zona clasificada como industrial en el Polígono de La Cañada, la superficie a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será como máximo el 90% de su extensión, y como mínimo el 65% en la planta baja, con la condición de que el espacio libre no pueda tener otro uso que una actividad complementaria de la industria principal.
2. En el polígono industrial N-430 la superficie ocupada por la edificación será como máximo el 80% de la superficie para la planta baja y el 60% de la superficie de la parcela en planta primera. La posición de la edificación en este polígono vendrá limitada por los siguientes criterios:
  - a) Retranqueo mínimo a vial: 6 m.
  - b) Posición respecto a linderos laterales de la parcela se admiten dos posibilidades:
    - edificación adosada a lindero.
    - edificación retranqueada un mínimo de 3 m.
  - c) Posición respecto al lindero de fondo de la parcela: retranqueo mínimo de 3 m.
  - d) En las parcelas de esquina, a efectos de retranqueos mínimos (a vial y a lindero de fondo), tendrá la consideración de vial la fachada de menor longitud. En estas parcelas, el retranqueo mínimo a vial a lo largo de la fachada de mayor longitud será de 3 m, no existiendo respecto a esta fachada, a efectos de retranqueo, lindero de fondo.
  - e) A la parcela denominada "ALMAZARA EXISTENTE" no le será de aplicación lo expresado en el punto d).
3. En el resto de la zona clasificada como industrial, la superficie a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será como máximo el 65% de su extensión.
4. En los poblados de OBANDO y VEGAS ALTAS la superficie neta a ocupar por la edificación en las distintas plantas será como máximo del 50%.



5. En el resto de suelo urbano la superficie a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será como máximo el 90% de su extensión, salvo en solares de menos de 100 m<sup>2</sup>, en los que, en el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirán ocupar hasta 100 m<sup>2</sup>. La planta baja se podrá ocupar hasta un 100% dentro del fondo máximo edificable, siempre que su uso sea diverso al de vivienda.
6. En la manzana situada al Este de la Pista del Cementerio, a la que expresamente se le asigna en el plano de ordenación 2 de Usos Pormenorizados tipología de Edificación Singular y uso de Equipamiento Público (ES-D.P), la superficie máxima ocupada por la edificación en cada una de las plantas será del 20% de la parcela neta edificable, debiendo las edificaciones retranquearse de los linderos medianeros de parcela una distancia no inferior a 5 metros.

**Artículo 91. Edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 87 y 88 de estas Normas.
2. Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. En ningún caso podrá ser superior a 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.
5. El coeficiente de edificabilidad máximo para la parcela situada al Oeste de la Pista del Cementerio, a la que se asigna expresamente en el plano 2 de Usos Pormenorizados tipología de Edificación Singular y uso Terciario Sanitario-Asistencial (ES-T.SA) no podrá ser superior a 2,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. El coeficiente de edificabilidad máximo para la parcela situada al Este de la Pista del Cementerio, a la que se asigna expresamente en el plano 2 de Usos Pormenorizados tipología de Edificación Singular y uso Dotacional de Equipamientos (ES-D.E) no podrá ser superior a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 92. Usos permitidos.**

1. En el suelo residencial urbano se permite el uso de vivienda en todas sus plantas.
2. En suelo industrial se permitirán los siguientes usos:
  - a) Industrial.
  - b) Viviendas, cuando lo sean al servicio de edificaciones industriales, siempre en planta alta, no más de una por industria, a no ser que la parcela sea mayor de ochocientos (800) metros cuadrados, en que se permitirán dos viviendas como máximo. La unidad "vivienda" constituirá un sector de incendio diferenciado en la edificación.
  - c) Dotacional en su categoría de Comunicaciones y el Terciario en las siguientes categorías:
    - Comercial.



- Hotelero.
  - Recreativo.
  - Garaje y aparcamiento.
3. En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso dotacional, terciario y artesanía y pequeña industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas citado en el artículo 7 de estas Normas.
  4. En el resto de las plantas de este mismo suelo también se permitirán los usos dotacional y terciario referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.
  5. En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.
  6. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2, de Usos Pormenorizados, uso Terciario en su categoría de Sanitario Asistencial, serán compatibles, en edificios de uso exclusivo, el Terciario en las categorías de Hotelero, Oficinas y Recreativo y el Dotacional de Equipamiento en todos los usos específicos definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
  7. En las parcelas a las que se asigna expresamente en el plano 2, de Usos Pormenorizados, uso Dotacional de Equipamiento, serán compatibles en edificios de uso exclusivo, todos los usos específicos en que se divide este uso, definidos en el artículo 69 de estas Normas, excepto el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.