



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 30 de mayo de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 4 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Navalvillar de Ibor para la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional de la parcela 20 del polígono 8, con el fin de regularizar las edificaciones existentes. (2025AC0024)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (en adelante CUOTEX), en sesión celebrada el 30/05/2024, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 05/10/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 09/08/2022 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 04/12/2023.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 06/04/2022.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 29/02/2024, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica.

II. Competencia.

Navalvillar de Ibor no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.



La modificación que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico municipal.

Por un lado, se identifica el suelo urbano del municipio, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural (artículo 45.3 de la LOTUS), corresponde su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Y, por otro lado, se establece la ordenación detallada del nuevo ámbito que se reclasifica, correspondiendo su aprobación definitiva al Municipio (artículo 45.3 de la LOTUS), así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica municipal.

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 de la ordenación estructural, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Navalvillar de Ibor cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 15/07/1991 (BOP 13/09/1991).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.d) de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que los proyectos de delimitación de suelo urbano puedan ser modificados en los términos de la disposición adicional cuarta de la LOTUS durante el plazo de 6 años a contar desde su entrada en vigor. La mencionada disposición adicional cuarta dispone que solo podrá modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano cuando el objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público. No obstante, según la disposición transitoria segunda, también se podrá abordar otras modificaciones siempre que el objeto y contenido de la modificación esté previsto en un plan general municipal en redacción sobre el que haya recaído la aprobación provisional.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS).

IV. Análisis.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 29/02/2024, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad.

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 06/04/2022, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de 4 años desde su publicación en el DOE, que se produjo el 19/04/2022.

Los terrenos que se pretenden reclasificar a suelo urbano están incluidos en la ZEPA-ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque", al igual que todo el término municipal, y se localizan como continuación del núcleo urbano, con conexión a los servicios municipales. Así, la actuación prevista no parece requerir de ninguna actuación de transformación urbanística, más allá de completar la urbanización ya existente, estando ya los terrenos integrados en la trama urbana con frente a un vial urbanizado del suelo urbano y contar ellos mismos, de facto, con la condición de suelo urbano en aplicación del artículo 6 de la LOTUS.

Además, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas emitió informe favorable el 10/01/2022, señalando que la actividad solicitada no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las condiciones de carácter genérico que señala.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

Entre la nueva documentación aportada consta un informe municipal con la denominación de memoria de participación, con el que se pretende dar cumplimiento a las previsiones de los artículos 10.6 y 47.3 de la LOTUS respecto de la obligación de consultar a la ciudadanía con carácter previo en la redacción de los proyectos normativos.



Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12. En este sentido, la modificación propuesta reconoce la existencia de nuevos espacios destinados a dotaciones públicas y zonas verdes en el suelo urbano, no afectando por ello al estándar de densidad de vivienda, y mejora los estándares de dotaciones públicas y zonas verdes.

En cuanto al fondo, se pretende reclasificar de suelo no urbanizable a suelo urbano terrenos de propiedad municipal, donde se localizan edificios de uso dotacional público.

La nueva propuesta técnica incluye los terrenos objeto de reclasificación en una actuación aislada, la AA-1, para su desarrollo mediante el correspondiente proyecto de obra pública. Así, el desarrollo urbanístico del ámbito se realizará mediante un sistema de ejecución en régimen de gestión directa, asumiendo la propia Administración municipal la condición de promotora.

En cuanto al establecimiento de una regulación específica en la ordenanza aplicable al ámbito, con el fin de dar cumplimiento a las limitaciones previstas en la disposición adicional cuarta de la LOTUS, que sólo contempla la posibilidad de modificaciones de los proyectos de delimitación de suelo urbano cuando el objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público, la Memoria contiene una regulación al respecto, aportándose la ficha correspondiente con los parámetros adecuados, eliminándose el uso terciario como compatible.

Por otro lado, y con el fin de facilitar la posterior legalización de las edificaciones municipales existentes, se modifican las "Condiciones particulares de la edificación para las áreas parcialmente consolidadas", recogidas en el título V, para los edificios de uso dotacional público, eliminando el fondo máximo edificable.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Gral. de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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 ordenación estructural del expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 12 de junio de 2024.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de mayo de 2024, se introduce la ficha “Ficha de planeamiento del ámbito AA1” en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Ficha de planeamiento del ámbito AA1.

DATOS ÁMBITO	
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN AISLADA (AA 1)
CLASIFICACIÓN	URBANO
SUPERFICIE ÁMBITO	2,635,30 m ²
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO
	1.536,85m ²
USOS COMPATIBLES	DOTACIONAL PÚBLICO
EDIFICABILIDAD BRUTA O INTENSIDAD EDIFICATORIA	No se estima
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	Proyecto de urbanización
PLANO DE SITUACIÓN	



ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. Identificación del técnico redactor

La modificación Puntual núm. 4 del PDSU de Navalvillar de Ibor ha sido redactada por el arquitecto Antonino Antequera Regalado, con domicilio profesional en la avenida de España núm. 17 de Cáceres

1.2.- Antecedentes

Esta modificación puntual del PDSU de Navalvillar de Ibor, se realiza por iniciativa pública, siendo su promotor el Ayuntamiento de Navalvillar de Ibor, representada por D. Francisco Javier Díaz Cieza alcalde presidente.

Se realiza con el objetivo de incorporar dentro de los límites del Suelo Urbano unos terrenos de titularidad pública, consolidados por la urbanización y que albergan distintos usos dotacionales, en edificios ya construidos.

1.3.- Objeto de la modificación

La delimitación propuesta por el PDSU de Navalvillar de Ibor, no contemplaba inicialmente una reserva de espacio para albergar los distintos equipamientos demandados por el municipio, mientras que a lo largo del tiempo, se ha venido produciendo un proceso de expansión natural del casco urbano para ir acomodando distintos espacios e equipamiento e infraestructuras necesarias para proporcionar una óptima calidad de vida a sus vecinos.

Se hace necesario un ajuste del perímetro del Suelo Urbano, para acomodar la delimitación del perímetro urbano con la realidad física, plasmados singularmente en los usos dotacionales que aparecen en estos terrenos periféricos.

2.- INFORMACIÓN

2.1.- Situación y emplazamiento de la parcela

El ámbito determinado, linda al Sur-Oeste con la calle San Roque, al Norte el límite del suelo urbano establecido en el PDSU.

Se trata de un aparcera catastral propiedad del Ayuntamiento

A continuación adjuntamos la fichas.



3.2.- Necesidad y conveniencia de la modificación

1.- En el análisis del documento de la **Modificación 4** se observan una serie de particularidades para el ámbito que nos afecta que pone de manifiesto la necesidad de plantear una modificación puntual del Documento del PDSU, aunque simplemente consista en modificar la ordenación detallada de dispuesta. En consecuencia, y una vez consolidada la ordenación detallada contenida en la PDSU, es preciso la redacción de esta Modificación puntual núm.4, con el fin de reordenar y reclasificar el ámbito.

2.- El desarrollo de la AA-1 propuesta, se ejecutará mediante un sistema **de Gestión Directa**, actuando como promotor el propio Ayuntamiento Navalvillar de Ibor, que es además el propietario.

3.3.- Ordenación propuesta

Esta Modificación 4 del PDSU de Navalvillar de Ibor, propone la localización de un ámbito de suelo rústico y su incorporación a la delimitación del Suelo Urbano establecida en el PDSU,

Este ámbito por sus características será considerada como una "**Actuación Aislada**", y no se trata de una actuación de urbanización (al no ser integrales), sino de transformación urbanística, transformando un suelo a situación de urbanizados, sin que se generen plusvalías por incremento de aprovechamientos. Su objetivo es mantener el equilibrio en la proporción de dotaciones públicas y, consecuentemente, la calidad de vida de los ciudadanos de Navalvillar de Ibor.

El ámbito cuenta con las siguientes características que hacen idóneo esta solución:

1. **Todas las parcelas afectadas dentro del ámbito son de propiedad municipal.**
2. **No existe incremento de aprovechamiento.**

Todo el suelo considerado se califica como de **uso dotacional público**, el cual cuanta con superficie construible y se le aplica coeficiente de edificabilidad, pero carece de aprovechamiento, que solamente ostentan los usos lucrativos.

Asimismo, **se reduce la intensidad edificatoria del suelo urbano** puesto que se que se incorpora a los límites del suelo urbano un ámbito de 2.635 m² sin aprovechamiento lucrativo lo que reducirá la magnitud de este indicador.

En principio, el ámbito cuenta con todos los servicios urbanos, pero habrá que regularizar esta situación, procediendo a la **tramitación de un proyecto de urbanización**, que recoja la adecuación de las infraestructuras disponibles a las necesidades demandadas y que por otro lado justifique el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Se incrementa la reserva dotacional del municipio en **1.536,85 m²** destinados a dotaciones y como consecuencia se incrementa el estándar dotacional del municipio.

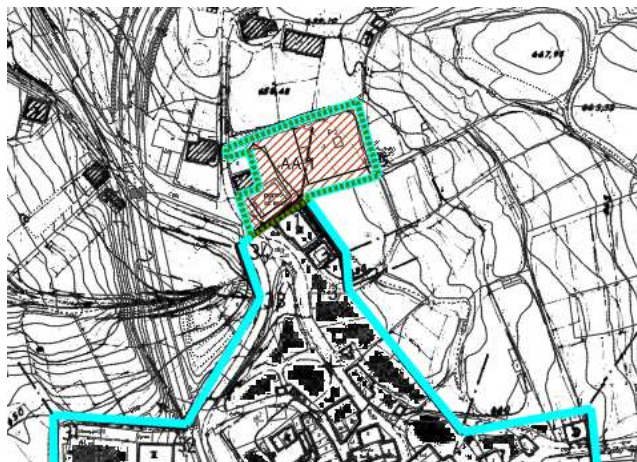
La modificación incorpora la ordenación detallada del nuevo ámbito Actuación Aislada AA-1.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE DESARROLLO DE LA PROPUESTA

4.1.- Determinaciones urbanísticas de aplicación (ordenación estructural)

DATOS ÁMBITO	
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN AISLADA (AA 1)
CLASIFICACIÓN	URBANO
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO
SUPERFICIE ÁMBITO	2,635,30 m ²
USOS COMPATIBLES	DOTACIONAL PÚBLICO
EDIFICABILIDAD BRUTA O INTENSIDAD EDIFICATORIA	No se estima
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	Proyecto de urbanización

PLANO DE SITUACIÓN





5.- EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

La resolución de 6 de abril de 2022, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la modificación puntual n.º 4 del PDSU de Navalvillar de Ibor, se publica en el Diario Oficial de Extremadura núm. 74 de 19 de abril de 2022.

Con las conclusiones siguientes:

En virtud de lo expuesto, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y sostenibilidad considera que no es previsible que la modificación puntual n.º 4 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Navalvillar de Ibor vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El informe ambiental estratégico se hará público a través del Diario Oficial de Extremadura y de la página web de la Dirección General de Sostenibilidad (<http://extremambiente.juntaex.es>), dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 52 apartado 3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El presente informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de Extremadura, no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años. En este caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual.

De conformidad con el artículo 52, de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
(artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 03/03/2025 y n.º CC/016/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4-A (parte estructural) del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano para la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional de la parcela 20 del polígono 8, con el fin de regularizar las edificaciones existentes.

Municipio: Navalvillar de Ibor.

Aprobación definitiva: 30 de mayo de 2024.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a) y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 3 de marzo de 2025.

• • •

