1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Navas del Madroño solicita a la OGUTVA de la Mancomunidad Tajo-Salor la redacción de la modificación puntual nº 11 de las NN.SS.MM. del municipio con el objeto de que *"… se permita en la localidad la introducción de nuevos usos compatibles en la zona de Ordenanza nº 9 (Residencial Adosada), concretamente el Dotacional: Equipamientos y servicios. …"*.

Las NN.SS.MM. de Navas del Madroño inician su tramitación en al año 1994 con la publicación del avance en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP de 12 de noviembre de 1994) y entran en vigor en el año 2002 con la publicación de la aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura (DOE Nº 42 de 13 de abril de 2002). Dicho documento no contemplaba dentro de su articulado las determinaciones de la Ordenanza nº 9 "Residencial adosada", que se incorporó a las NN.SS.MM. en el año 2008 con la modificación puntual nº 3 *"… consistente en la reclasificación de parcela pasando de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable del Sector 4, delimitando las unidades de actuación 1 y 2 para la construcción de VPO, y homologando el Sector correspondiente…"*.

En el año 2010 se declara la viabilidad urbanística para el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 1 del Sector 4, y posteriormente se presenta el correspondiente Programa de Ejecución y el Proyecto de Reparcelación que se aprueba definitivamente en 2011.

En la actualidad no consta desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación nº 2 del Sector 4.

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. OBJETO

2.1. OBJETO

Esta modificación se circunscribe al Sector 4 del Suelo Urbanizable delimitado por las NN.SS.MM. de Navas del Madroño. En dicho Sector se distinguen dos Unidades de Actuación con Ordenación Detallada, de las cuales consta el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación nº 1.

El objeto del presente documento es la modificación o redefinición de un único artículo del Capítulo XI. Ordenanzas.

La modificación consiste en la ampliación de los usos compatibles con la Ordenanza nº 9 "Residencial Adosada" que se regula en el artículo 11.10 de las NN.SS.MM. Dicha Ordenanza nº 9 sólo se define gráficamente en el Sector 4.

2.2. PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La normativa urbanística en vigor son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Navas del Madroño aprobadas definitivamente por la CUOTEX el 27 de noviembre de 2.001 (DOE Nº 42 de 13 de abril de 2.002).

Las Normas Subsidiarias, así como la legislación urbanística, prevén la modificación puntual de los instrumentos de ordenación urbanística para casos que no queden incluidos en los supuestos de revisión (art. 104 REPLANEX), como es el caso que nos ocupa, tratándose exclusivamente de un cambio puntual en una de las Ordenanzas establecidas por el plan vigente.

La presente modificación normativa se redacta por el equipo Técnico de la Oficina de Gestión Urbanística y Territorio, Vivienda y Arquitectura de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo el técnico redactor Isidro Barroso Gutiérrez, Arquitecto.

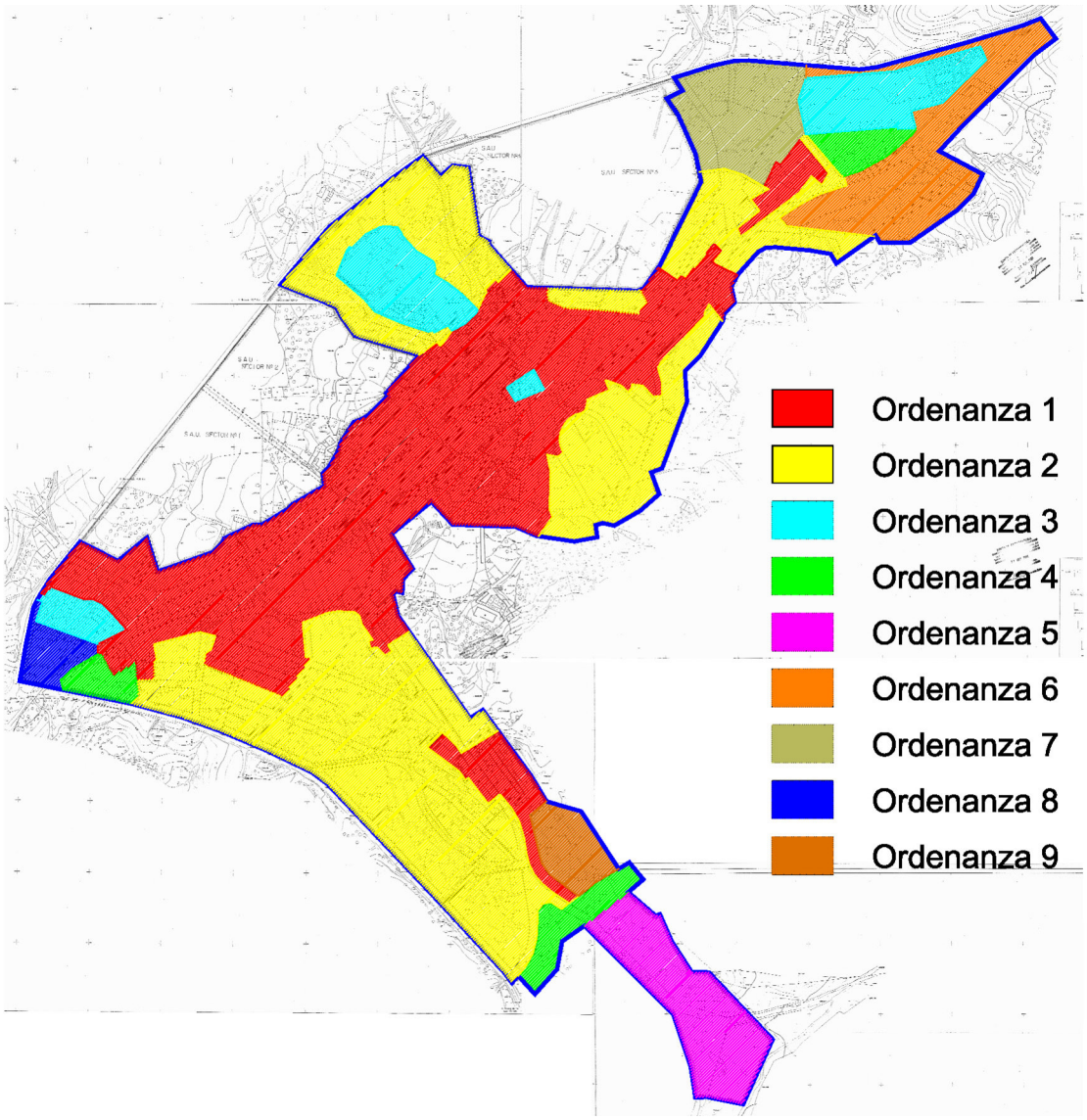
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

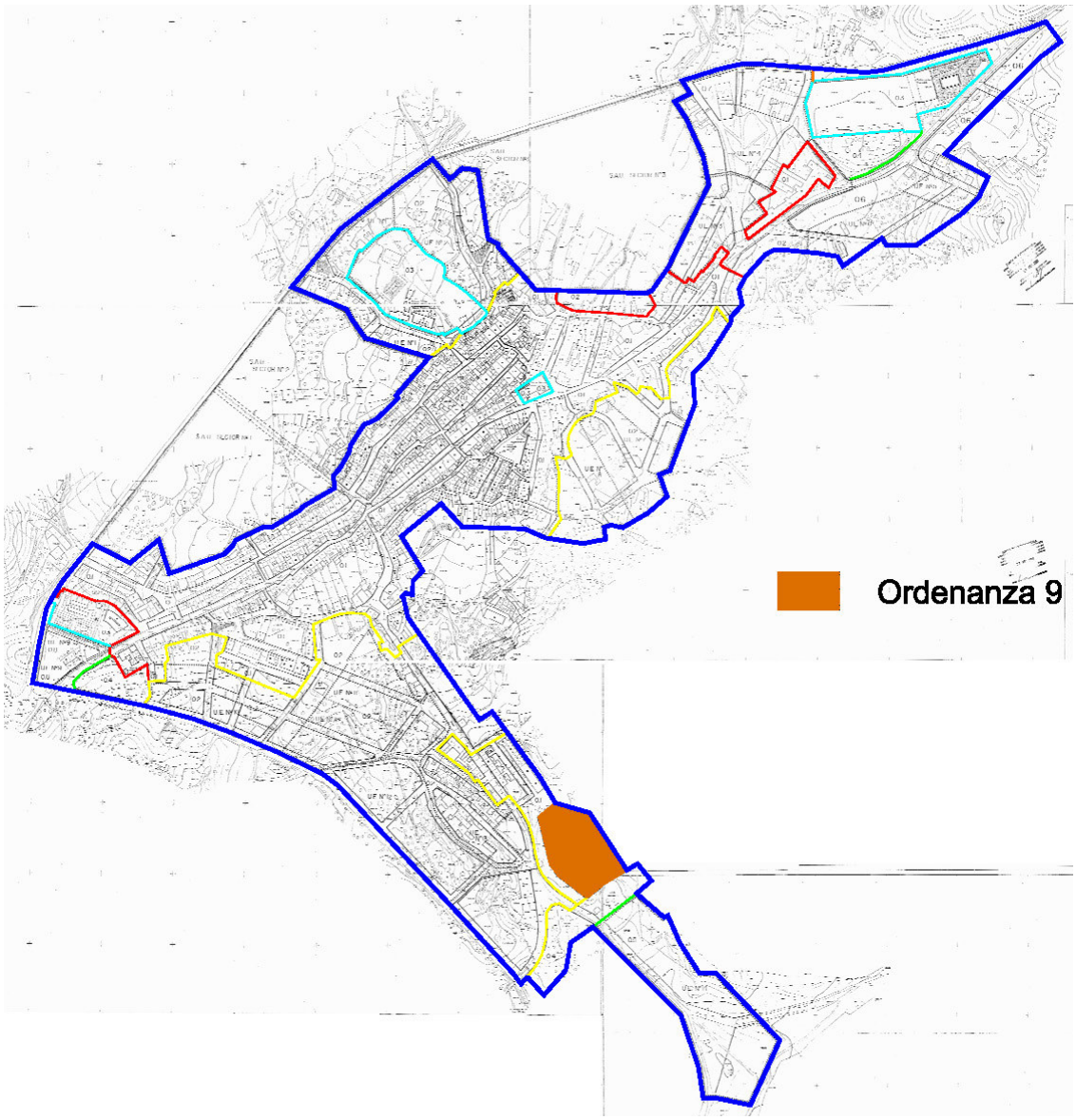
3.1.1. Localización:

Los terrenos que constituyen el ámbito de esta modificación se corresponden con aquellos calificados por las NN.SS.MM. como Ordenanza 9. Residencial adosada.



Esquema de zonas de ordenanza.

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Esquema zona afectada por la modificación.

3.1.2. Información urbanística:

La normativa urbanística en vigor en Navas del Madroño son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento con aprobación definitiva de 27 de noviembre de 2.001 (DOE Nº 42 de 13 de abril de 2.002).

Las NN.SS.MM. se han sido modificadas por las siguientes modificaciones puntuales siguientes:

- Modificación Puntual nº 1 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 15 de junio de 2005. (DOE nº 114 de 1 de octubre de 2005).
- Modificación Puntual nº 2 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 8 de marzo de 2007. (DOE nº 123 de 23 de octubre de 2007).
- Modificación Puntual nº 3 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 28 de febrero de 2008. (DOE nº 132 de 9 de julio de 2008).
- Modificación Puntual nº 5 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 27 de noviembre de 2008. (DOE nº 61 de 30 de marzo de 2009).
- Modificación Puntual nº 7 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 31 de enero de 2013. (DOE nº 84 de 3 de mayo de 2013).

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Modificación Puntual nº 8 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 27 de noviembre de 2014. (DOE nº 53 de 18 de marzo de 2015).
- Modificación Puntual nº 9 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 26 de marzo de 2015. (DOE nº 134 de 14 de julio de 2015).
- Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS.MM. Aprobación definitiva de 27 de octubre de 2016. (DOE nº 28 de 9 de febrero de 2017).

Las siguientes modificaciones puntuales de las NN.SS.MM. se encuentran en tramitación:

- Modificación puntual nº 6 de las NN.SS.MM. Aprobación inicial de 30 de junio de 2010. (DOE nº 211 de 3 de noviembre de 2010).

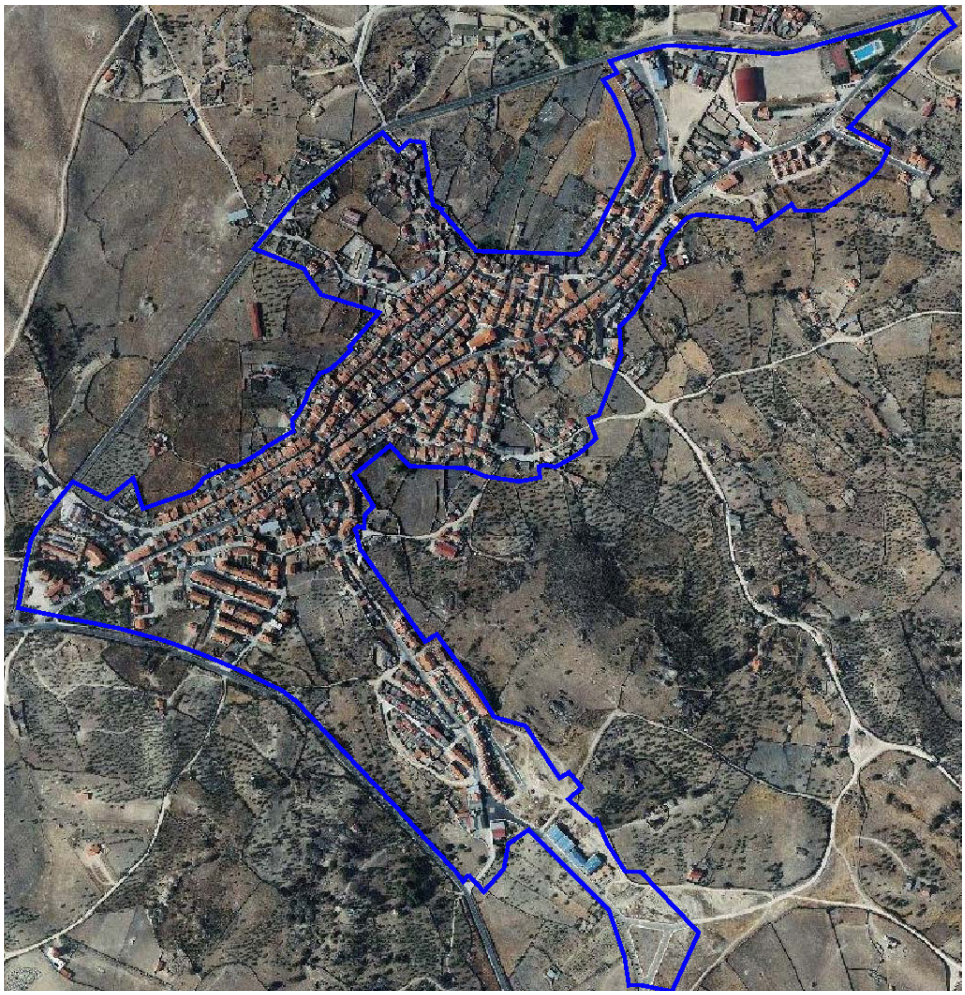
3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

La modificación puntual afecta a los terrenos calificados por las NN.SS.MM. como Suelo Urbanizable. Sector 4 Residencial.

El Sector 4, como se ha descrito con anterioridad, está compuesto por dos Unidades de Actuación, 1 y 2, ambas presentan su Ordenación Detallada conforme a LSOTEX.

La Unidad de Actuación nº 1 está desarrollada urbanísticamente y urbanizada, mientras que la Unidad de Actuación nº 2 está pendiente de desarrollo urbanístico.

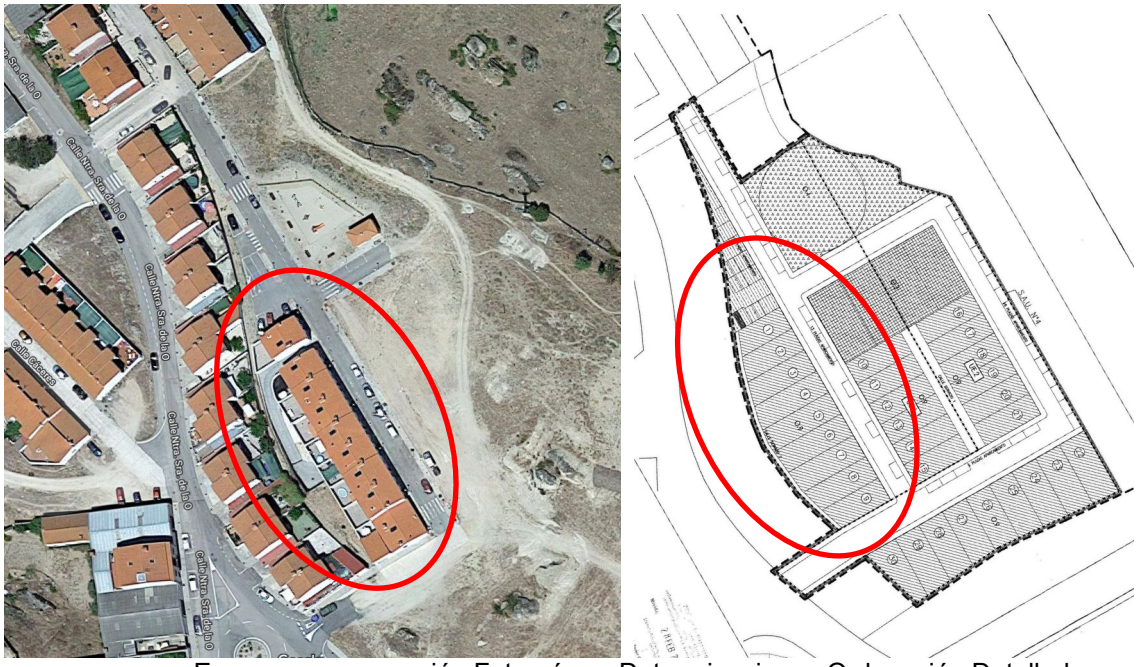


Esquema Delimitación Suelo Urbano.

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.2.2. Edificación:

Los terrenos afectados por la presente modificación, están incluidos en dos unidades de actuación, en el caso de la Unidad de Actuación nº 1 se encuentra urbanizada y consolidada por la edificación parcialmente.



Esquema comparación Foto aérea- Determinaciones Ordenación Detallada.

En la Unidad de Actuación nº 1, que se encuentra urbanizada, se han edificado 9 de las 15 parcelas de carácter residencial que establece la Ordenación Detallada de la Unidad.

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. Modificación de la redacción del Artículo 11.10. Ordenanza -9- residencial adosada. Incorporación de usos dotacionales y equipamientos como usos compatibles.

El artículo 11.10. Ordenanza 9. Residencial Adosada en zona consolidada se establecen las siguientes determinaciones:

"…
Art. 11.10. Ordenanza -9- Residencial adosada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

- Tipología edificatoria: unifamiliar adosada.
- Parcela mínima: 100 m² de superficie y 6 m. de frente mínimo y 10 m. de fondo mínimo.
- Segregaciones de parcela: no se autorizan las que generen alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima anteriores.
- Retranqueos: Se permiten retranqueos al frente de parcela, con un máximo de 3 m.
- Edificabilidad máxima: la establecida en el plano "Zonificación UE17 y UE18. Ordenación estructural y detallada."
- Altura máxima: Nº de plantas 2
Altura de cornisa 7,50 m.

- DE USO.

- Uso principal: vivienda unifamiliar.
- Uso compatible: comercial, oficinas, reunión y espectáculos, industria-almacén, todos ellos únicamente en categoría 1ª y 2ª.

- ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

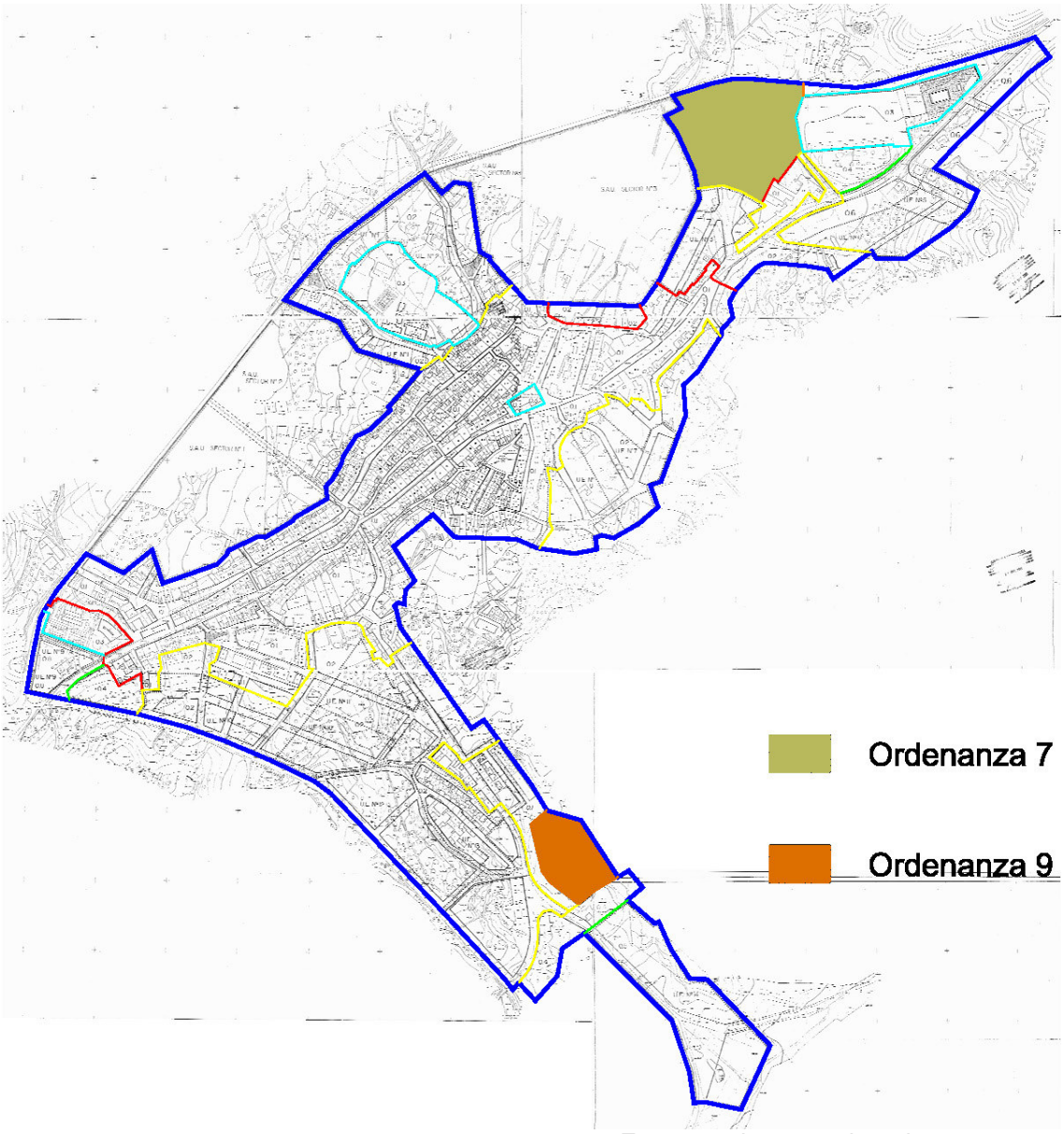
- Cuerpos volados cerrados: no se permiten.
- Vuelos permitidos: únicamente los de aleros de balcones situados a más de 3 m. de altura sobre la rasante de la vía pública, que no sobresalgan más de 50 cm. del plano de fachada.
- Cubierta: será inclinada, como máximo del 50 % de pendiente, con cubrición de teja, curva cerámica del tipo árabe o mixta en color rojo.
- Fachadas y medianerías: No se permite el ladrillo visto, los alicatados exteriores, acabados metálicos ni colores vivos o tonalidades que destaquen de lo predominante en su entorno.
Se terminarán pintadas en blanco, permitiéndose zócalos, recercados y otros ornamentos acordes con el entorno, realizados en piedra o revoco. No se permite la carpintería de aluminio anodizado en su color.
…".

Las NN.SS.MM. establecen nueve Ordenanzas para todo el Suelo Urbano y Urbanizable de Navas del Madroño:

- Ordenanza 1 - Residencia en zona consolidada. "Usos compatibles: … Dotacional y espacios libres.".
- Ordenanza 2 - Residencia en zona no consolidada. "Usos compatibles: … Dotacional y espacios libres."
- Ordenanza 3 - Equipamientos. "Uso principal: dotaciones públicas y privadas. Usos públicos."

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Ordenanza 4 - Espacios libres y zonas verdes públicas. “Usos compatibles: usos públicos.”
- Ordenanza 5 – Industrial. “Usos compatibles: … Dotacional y espacios libres.”.
- Ordenanza 6 – Residencial aislada, pareada o en hilera. “Usos compatibles: … Dotacional y espacios libres.”.
- Ordenanza 7- Agropecuaria. **No establece como uso compatible las dotaciones públicas.**
- Ordenanza 8 – Comercial y Servicios. “Usos compatibles: … dotaciones.”.
- Ordenanza 9 – Residencial adosada. **No establece como uso compatible las dotaciones públicas.**



Esquema de zonas de ordenanza.
Uso dotacional no compatible.

Como puede observarse en el esquema previo, la única ordenanza de carácter residencial donde no se establece como uso compatible el “Uso Dotacional” es la Ordenanza 9 “Residencial adosada”. Respecto a todo el casco urbano el “Uso Dotacional” no puede implantarse únicamente en dos Ordenanzas: la Ordenanza 9 “Residencial adosada” ya citada; y la Ordenanza 7 “Agropecuaria” (un 6 % del casco urbano).

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Respecto a la Ordenanza 7 "Agropecuaria" aunque, desde el punto de vista del redactor de la presente propuesta de modificación puntual, también debería modificarse para la incorporación del Uso Dotacional como compatible, puesto que allí se situaban la báscula municipal, el centro de desinfección de vehículos, y el matadero (considerados como equipamientos de uso infraestructura servicios urbanos dentro de los usos dotacionales pormenorizados), no son objeto de la solicitud realizada por el Ayuntamiento, y por tanto, del presente documento.

Respecto a la Ordenanza 9 "Residencial adosada" es la única ordenanza de carácter residencial que no establece la compatibilidad de uso con el Dotacional, por lo que por coherencia con el resto de Ordenanzas establecidas por las Normas Subsidiarias se propone su inclusión. Además hay que recordar, que como ya se ha citado, la Ordenanza 9 "Residencial adosada" se incorporaron a la Normativa en la Modificación Puntual nº 3 de las mismas.

Teniendo en cuenta el esquema de Ordenanzas previo, en el suelo urbano del municipio existen 4 zonas clasificadas como Ordenanza 3 – "Equipamientos": una que se corresponde con el Cementerio y el Centro de Salud; otra con el Colegio Público "Nuestra Señora de la O"; otra con la Iglesia "Nuestra Señora de la O"; y otra con la Piscina municipal e instalaciones deportivas. Todas las zonas están colmatadas por la edificación y en uso, por lo que actualmente cualquier equipamiento de nueva implantación en el municipio tiene que realizarse en suelos cuyo **uso principal no es el Dotacional**. Así se hizo con distintos equipamientos públicos como son el Tanatorio, la Casa de Cultura, los Pisos tutelados, el Cuartel de la Guardia Civil.

La modificación puntual nº 3 de las NN.SS.MM. incorporó el Sector 4 Residencial de Suelo Urbanizable, que contempla dos unidades de actuación, de las que únicamente se ha desarrollado urbanísticamente una. Ésta contempla una reserva de suelo para dotaciones públicas de 435,86 m², superficie de suelo que no se encuentra ocupada en la actualidad por ningún equipamiento público.

Por todo lo expuesto, se propone incluir dentro de los usos compatibles con el principal el Uso Dotacional.

4.2. Edificabilidad y calificación.

Los terrenos afectados por la ampliación de los usos compatibles se corresponden con Suelo Urbanizable incluidos en Unidades de Actuación. La edificabilidad y calificación de los terrenos viene determinada por la ordenanza de aplicación, en este caso Ordenanza 9 "Residencial adosada".

La presente propuesta no modifica ni la edificabilidad ni la calificación de los terrenos afectados por la modificación.

4.3. Justificación del cumplimiento de Estándares Urbanísticos.

La modificación planteada no implica el incremento del aprovechamiento de los terrenos afectados por la modificación, por lo que no procede contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, ni la justificación de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX, según el artículo 80.2 LSOTEX.

4.4. Justificación del cumplimiento del artículo 81.1. LSOTEX.

Conforme señala el art. 81 de la Ley 15/2001, la modificación no supone un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización, y por lo tanto, no estamos en el supuesto establecido por dicho artículo, y por lo tanto, no procede la revisión.

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La normativa urbanística en vigor en Navas del Madroño son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento con aprobación definitiva de 27 de noviembre de 2.001 (DOE Nº 42 de 13 de abril de 2.002).

El artículo de la normativa en vigor se ve afectado por la modificación es el artículo 11.10, que se trascribe a continuación:

"…
Art. 11.10. Ordenanza -9- Residencial adosada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

- Tipología edificatoria: unifamiliar adosada.
- Parcela mínima: 100 m² de superficie y 6 m. de frente mínimo y 10 m. de fondo mínimo.
- Segregaciones de parcela: no se autorizan las que generen alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima anteriores.
- Retranqueos: Se permiten retranqueos al frente de parcela, con un máximo de 3 m.
- Edificabilidad máxima: la establecida en el plano: "Zonificación UE17 y UE18. Ordenación estructural y detallada.
- Altura máxima: Nº de plantas 2
Altura de cornisa 7,50 m.

- DE USO.

- Uso principal: vivienda unifamiliar.
- Uso compatible: comercial, oficinas, reunión y espectáculos, industria-almacén, todos ellos únicamente en categoría 1ª y 2ª.

- ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

- Cuerpos volados cerrados: no se permiten.
- Vuelos permitidos: únicamente los de aleros de balcones situados a más de 3 m. de altura sobre la rasante de la vía pública, que no sobresalgan más de 50 cm. del plano de fachada.
- Cubierta: será inclinada, como máximo del 50 % de pendiente, con cubrición de teja, curva cerámica del tipo árabe o mixta en color rojo.
- Fachadas y medianerías: No se permite el ladrillo visto, los alicatados exteriores, acabados metálicos ni colores vivos o tonalidades que destaquen de lo predominante en su entorno. Se terminarán pintadas en blanco, permitiéndose zócalos, recercados y otros ornamentos acordes con el entorno, realizados en piedra o revoco. No se permite la carpintería de aluminio anodizado en su color.
…".

Así mismo, los planos no se ven afectados por la presente modificación.

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Un artículo de la normativa en vigor se ve afectado por la modificación, por lo que habría que incluir el artículo 11.10 modificado, que quedarían con la siguiente redacción:

"…
Art. 11.10. Ordenanza -9- Residencial adosada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

- Tipología edificatoria: unifamiliar adosada.
- Parcela mínima: 100 m² de superficie y 6 m. de frente mínimo y 10 m. de fondo mínimo.
- Segregaciones de parcela: no se autorizan las que generen alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima anteriores.
- Retranqueos: Se permiten retranqueos al frente de parcela, con un máximo de 3 m.
- Edificabilidad máxima: la establecida en el plano: "Zonificación UE17 y UE18. Ordenación estructural y detallada.
- Altura máxima: Nº de plantas 2
Altura de cornisa 7,50 m.

- DE USO.

- Uso principal: vivienda unifamiliar.
- Uso compatible: comercial, oficinas, reunión y espectáculos, industria-almacén, todos ellos únicamente en categoría 1ª y 2ª. Dotacional.

- ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

- Cuerpos volados cerrados: no se permiten.
- Vuelos permitidos: únicamente los de aleros de balcones situados a más de 3 m. de altura sobre la rasante de la vía pública, que no sobresalgan más de 50 cm. del plano de fachada.
- Cubierta: será inclinada, como máximo del 50 % de pendiente, con cubrición de teja, curva cerámica del tipo árabe o mixta en color rojo.
- Fachadas y medianerías: No se permite el ladrillo visto, los alicatados exteriores, acabados metálicos ni colores vivos o tonalidades que destaquen de lo predominante en su entorno. Se terminarán pintadas en blanco, permitiéndose zócalos, recercados y otros ornamentos acordes con el entorno, realizados en piedra o revoco. No se permite la carpintería de aluminio anodizado en su color.
…".

Así mismo, no se aportan los planos modificados.

Una vez se apruebe la modificación, se presentará toda la documentación para refundir.

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El municipio de Navas del Madroño dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que por lo tanto no está adaptado u homologado a la ordenación estructural establecida en el artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 LSOTEX, por lo que la aprobación definitiva de la presente modificación normativa corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Arroyo de la Luz, Mayo de 2019

El Equipo Técnico de la O.G.U.T.V.A.
Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto

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: 4 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA