

MODIFICACIÓN PUNTUAL:
REAJUSTE DE VIARIOS EN SUELO URBANO DE MONTEHERMOSO

Zona del Albadil

Promotor: Ayuntamiento de Montehermoso
Redactor: Jesús Martín Quijada, Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MODIFICACIÓN PUNTUAL:

REAJUSTE DE VIARIOS Y EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO DE MONTEHERMOSO

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

2.- ANTECEDENTES

3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.- PERFECCIONAMIENTO DE LA ORDENACIÓN

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRAFICA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención del Ayuntamiento de proceder a la **corrección de un error** existente en los planos de alineaciones de las NN.SS.MM. de Montehermoso en una zona de suelo urbano consolidado denominada "El Albadil".

Se pretende en la presente modificación un reajuste para dicha zona, tanto de los viarios como del suelo destinado a equipamientos, para su adaptación a la realidad física existente y al vigente plano de clasificación de suelo "Plano nº 4.2.1" de las NN.SS.MM.

Este documento ha sido redactado por Jesús Martín Quijada, Arquitecto colegiado del C.O.A.D.E. nº:_659.460. La presente Modificación Puntual de las normas se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Montehermoso.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio Ayuntamiento y el servicio municipal de urbanismo.

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. ANTECEDENTES

La zona que se pretende reajustar, está integrada en el suelo urbano al estar consolidada por edificación y ya urbanizada, ya que cuenta con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía y evacuación de aguas residuales, cumpliendo así los requisitos exigidos en el **artículo 9** de la LSOTEX.

Como se puede apreciar, tanto de los datos de catastro, como de las fotos aéreas, se trata de un área consolidada por la urbanización, definida por una trama viaria, Av. Río Alagón y Calleja Laguna y con un espacio central destinado a equipamientos.

Nos encontramos por lo tanto en un área consolidada y declarada como suelo urbano en catastro, no obstante carece de referencia catastral al ser un ámbito destinado a espacio libre de propiedad municipal.

Como se puede apreciar en la documentación fotográfica adjunta, la trama urbana de viarios y zona de equipamiento aparece configurada con el trazado actual existente desde antes de la aprobación de la última revisión de normas del año 1998.

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: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Vuelo interministerial **1973-1986**. Se aprecia el inicio de una “calleja” de lo que sería posteriormente un vial.



SIG oleícola **1998**.

En ambas fotos, **anteriores a la revisión de las normas**, se puede apreciar que existe un acceso a modo de vial que discurre de Norte a Sur con una directriz prácticamente recta, sin producirse quiebros en las alineaciones que definen esos “viarios”.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



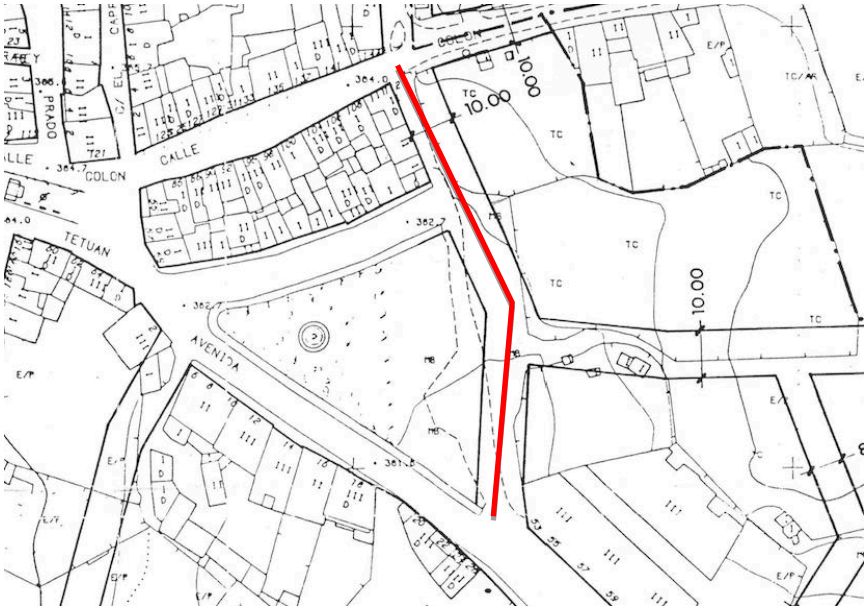
Imagen actual, donde se mantiene la directriz recta de lo que hoy es la Calleja Laguna que configura el espacio central destinado a equipamiento.



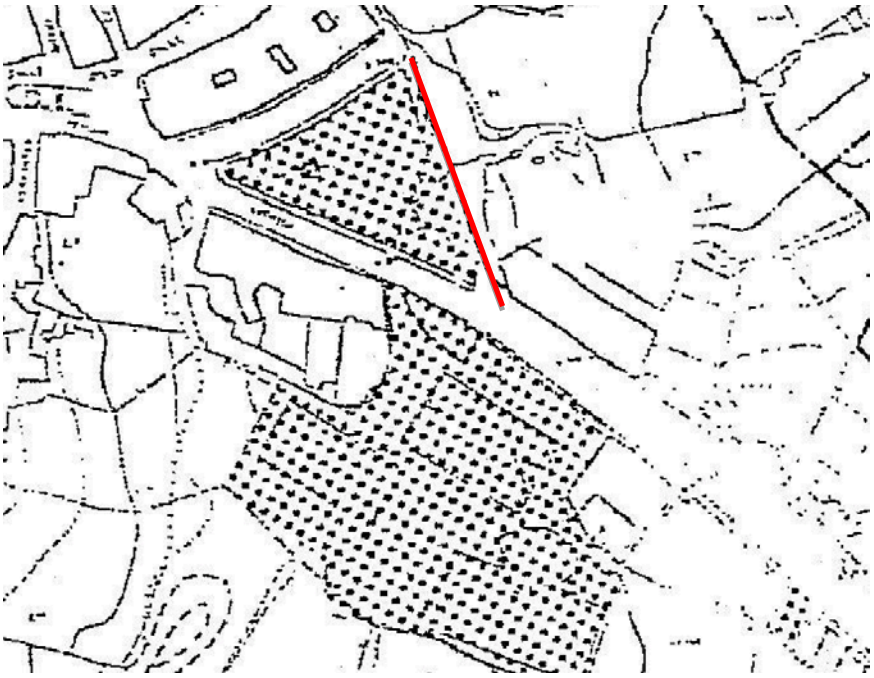
Imagen de catastro, donde se recoge la realidad física existente heredada de la evolución histórica de la trama urbana.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Ahora bien, en la revisión de normas del 98, el redactor introduce en el plano de alineaciones una alteración del trazado del viario que discurre de Norte a Sur que se contradice con el plano de Clasificación de suelo 4.2.1 de las NN.SS.MM y con la realidad histórica y física existente, lo que nos induce a pensar en la comisión de un error que debe subsanarse.



Plano de alineaciones. Se observa el quiebro en la directriz de la calle.



Plano 4.2.1 de las NN.SS.MM, mantiene la configuración del espacio destinado a equipamiento, conforme a la realidad física e histórica.

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: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Así pues, realizando un montaje sobre la realidad existente y los dos planos de normas, de alineaciones y de clasificación, tendríamos lo siguiente.



Alienaciones



Clasificación 4.2.1

Y el reajuste de alineaciones propuesto para corregir el error detectado adaptación de las alineaciones a la realidad física existente será a modo de esquemático el siguiente.



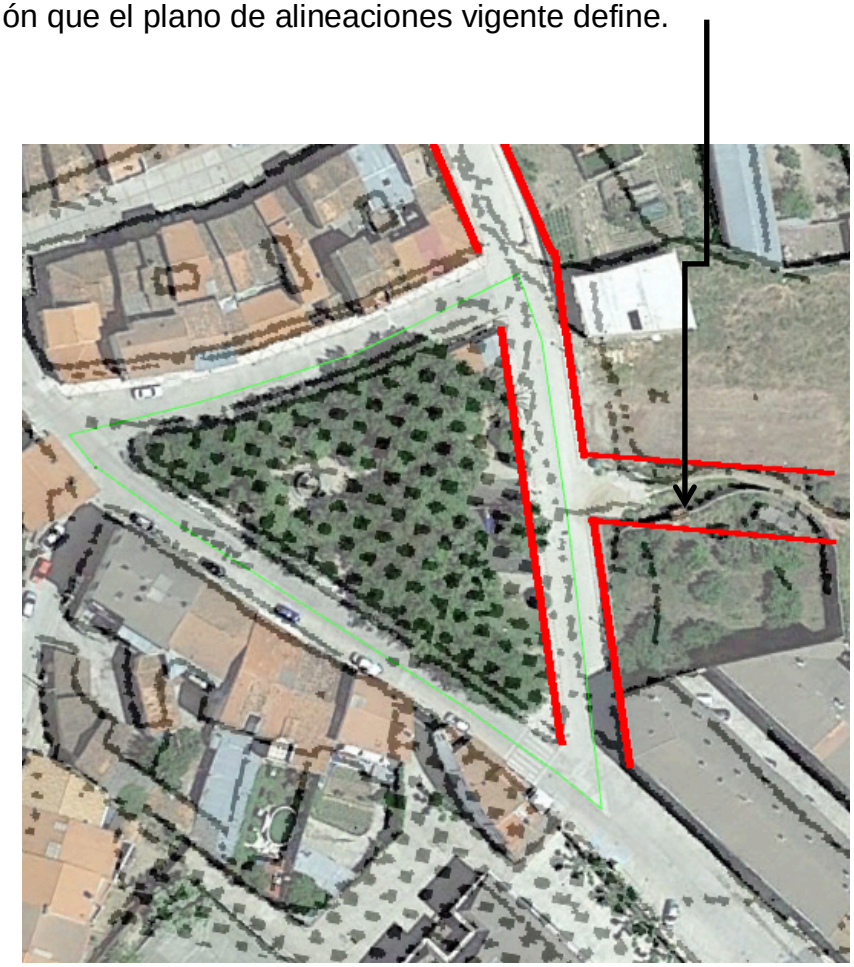
El reajuste para hacer coincidir el plano de clasificación 4.2.1 con el de alineaciones afecta a varias parcelas catastrales, que como se aprecia en la foto aérea ya han cumplido con los deberes de cesión y urbanización en el frente de la Calleja Laguna. En concreto las parcelas afectadas por el reajuste en plano de alineaciones son:

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: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Parcela afectada	Referencia catastral
Nº 1	6511504QE2461S
Nº 2	6511503QE2461S

No obstante, este reajuste realmente se realiza hacer coincidir la realidad existente con todos los documentos gráficos de la norma. En nada afectará a la propiedad privada ya que los terrenos pertenecientes a la Calleja Laguna se encuentran cedidos y urbanizados.

Quedaría por ceder y urbanizar, por parte de los propietarios afectados, el nuevo vial perpendicular a la Calleja Laguna, en el momento en que quieran adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico. Dicho vial se mantiene en la ubicación que el plano de alineaciones vigente define.

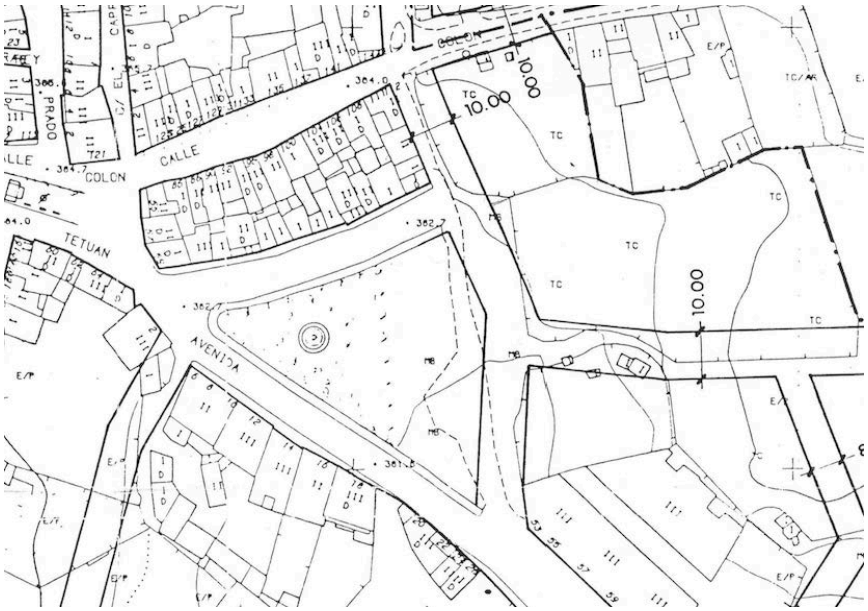


Se ordenará manteniendo la ordenanza Residencial Zona 1 asignada por la norma a los terrenos afectados por el cambio de alineaciones.

A su vez se mantienen los anchos de 10 metros definidos para la Calleja Laguna existente y para la calle perpendicular pendiente de urbanización.

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: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Por lo tanto se propone el siguiente reajuste en el Plano de alineaciones vigente.



Estado actual



Estado reformado

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

3. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Según lo indicado anteriormente se pretende el reajuste del plano de alineaciones vigente por no ser coincidente con el "vigente" plano de Clasificación de las normas, Plano 4.2.1 y con la configuración del espacio destinado a equipamiento, conforme a la realidad física y evolución histórica de dicho espacio.

Esta zona de suelo urbano cumple los requisitos reflejados en el ***Art.9.a) de la LSOTEX*** en tanto que se trata de unos **terrenos integrables en el núcleo de población** al contar con acceso rodado desde vía urbana, así como, conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, de suministro eléctrico y red municipal de saneamiento y por tanto tienen carácter de Suelo Urbano consolidado.

La Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en su artículo 74.1 nos define las reservas para suelo urbano (en este caso consolidado), suficientes para que la edificabilidad no supere 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado por zona de ordenación urbanística.

No obstante, en este caso, se trata de trasladar al plano de alineaciones las dimensiones reales del equipamiento ya ejecutado, tal y como figura en el plano de Clasificación, por lo que no se produce una merma en la superficie del mismo, ya que coincide con el proyectado por la norma.

No se trata por tanto de una modificación que altere el contenido del Plan, sino que lo que se persigue es **subsanar un error** para conseguir plasmar gráficamente (físicamente ya está ejecutado) y de manera armónica lo diseñado por la norma.

Por lo tanto, se deduce, que esta modificación no origina aumento alguno de aprovechamiento lucrativo, pues lo que realmente se persigue es reflejar en **toda la documentación gráfica de la Norma Subsidiaria** la ordenación del espacio destinado a equipamiento, incluidos los viales y ámbitos residenciales afectados, **tal y como deberían haberse fijado en el momento de la aprobación definitiva de la revisión de las NN.SS.MM**. y que no es otra cosa que la ordenación establecida en el plano de clasificación 4.2.1, reflejo de la realidad física existente.

Por otro lado queda justificado el **articulo 80.5** ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en las NN.SS.MM. ya que permite regularizar una situación de contradicción normativa en unos terrenos de marcado carácter urbano en el municipio.

De este estudio se desprenden las mejoras que la modificación supondrá en tanto que la misma propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**articulo 78.3** *de la ley 15/2001 de 14*

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: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

de diciembre LSOTEX), ya que lo propuesto para Montehermoso no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio y que hoy en día no se está dando.

La propia naturaleza y dimensiones de lo propuesto no permiten la posible especulación, y por tanto no significan un obstáculo al modelo de crecimiento urbanístico del municipio y se ciñe a las reservas legales de suelo definido en **Art. 74.**

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del suelo urbano existente, ya que posibilita una opción de desarrollo y consecución del derecho al reconocimiento de situaciones generadas por hechos consolidados.

4.- PERFECCIONAMIENTO DE LA ORDENACIÓN

Procede, por lo tanto, la aplicación del principio de perfeccionamiento de la ordenación.

Es decir, de manera tradicional los Planeamientos al establecer la ordenación detallada del suelo urbano recogen la situación urbanística existente bien para **conservarla, modificarla o perfeccionarla**.

El Plan ha de hacer un estudio previo de la ordenación existente. Lo importante es que el planificador realice ese examen previo, y decida un modelo de ordenación. No es que se imponga a los planeamientos la ordenación existente, sino que se le faculta para, una vez definida, la puedan **rectificar si es procedente**. (*lecciones de derecho urbanístico. García de Enterría y Parejo Alfonso*).

De las posibles decisiones, **el perfeccionamiento consiste en una mejora en el planeamiento**. La aplicación de un plan muestra tras su entrada en vigor, lagunas, **contradicciones**, omisiones, errores, defectos de redacción; y ello tanto en las normas subsidiarias como en los planos. La potestad innovatoria puede emplearse, según la STS de 30/06/1980, "**para corregir imperfecciones del pasado"** y según de 07/02/1985 y 16/11/1987, para corregir errores y deficiencias.

En el caso que nos ocupa es legítimo apelar a la rectificación de la norma motivada por contradicciones en la aplicación del mismo y referida al reajuste de viarios del plano de alineaciones vigente, entendiendo que el error detectado en las alineaciones se debe a una omisión que **debe subsanarse a través de la potestad innovadora.**

Fdo. Estela Bena 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: 31 de octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5.-NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Se aplicarán las mismas ordenanzas que las establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Montehermoso en la superficie afectada por la modificación propuesta.

En ningún caso se contradicen las directrices definidas en Normativa municipal ni se proponen modificaciones a las mismas.

Fdo. Jesús Martín Quijada.
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe