novo
www.novoarquitectura.es
josé david cid duque - arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 SEP 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 04 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MONTÁNCHEZ. CÁCERES

PROMOTOR: MARGARITA SENSO GALÁN

ARQUITECTO: JOSÉ DAVID CID DUQUE

JULIO 2013

AI + AP (1) - 3 ABR 2014

ÍNDICE

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Datos Generales
1.2 Antecedentes Urbanísticos
1.3 Objeto de la modificación
1.4 Ámbito de la modificación
1.5. Estado Actual del artículo afectado por la modificación

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación de la modificación puntual
2.2. Justificación ordenación adoptada y cumplimiento normativa vigente
2.3 Estado Modificado de del artículo afectado por la modificación.
2.4 Documentación afectada del plan general municipal
2.5 Informes sectoriales a solicitar
2.6 Conclusión

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 SEP 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Diligencia: Aprobada inicial en Pleno de 12-Julio-2013 y provisional en Pleno de 21-Febrero-2014.

AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ (Cáceres)

- 3 ABR 2014

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

Se redacta la presente modificación por encargo de Dª Margarita Senso Galán, con DNI: 02.519.041-N y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Benito de Castro 11, 1º izquierda de Madrid, con C.P: 28028 (MADRID).

El encargo se realiza a D. José David Cid Duque, arquitecto, colegiado nº 536013 por el COADE.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 SEP 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rubio Cordero

1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa de aplicación es el PGM (Plan General Municipal) con aprobación definitiva el 29 de octubre del 2009 y publicación en DOE el 12 de Mayo del 2010. La modificación que nos ocupa es la 5ª modificación.

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1y 80.5-) Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene como objetivo modificar el artículo 198 del PGM con el fin de adaptar la definición general de núcleo de población a la establecida en LSOTEX, por haber quedado su redacción actual desfasada tras la modificación de LSOTEX en octubre del 2010. De esta manera, tal y como se planteó en la modificación de la propia ley, se flexibilizan ligeramente las condiciones generales de formación de núcleo de población en el término municipal.

1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se plantea afecta a todo el suelo no urbanizable del término municipal de Montánchez.

AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ (Cáceres) SECRETARÍA INTERVENCIÓN
- 3 ABR 2014

Diligencia: Aprobación inicial en pleno de 12-Julio-2013 y provisional en pleno de 21-Febrero-2014.

1.5. ESTADO ACTUAL DEL ARTÍCULO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

La definición de núcleo de población establecida en el PGM se regula en el artículo 198. Dicho artículo establece de forma textual lo siguiente:

"Art 198. Definición de núcleo de población.

1. *Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*

2. *Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población cuando:*

   a) *Se realicen Parcelaciones Urbanísticas en la forma en que éstas se definen en el artículo 190 de estas Normas.*
   b) *Se construyan edificaciones residenciales no ligadas a actividades agropecuarias y que no se ajusten al carácter de edificación aislada definida en el artículo anterior.*
   c) *Las edificaciones se sitúen a una distancia inferior a 200 metros del límite del suelo urbano, independientemente del tamaño de la parcela a ella asociada."*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 SEP 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Diligencia: Aprobación inicial en pleno de 12-Julio-2013 y provisional en pleno de 21-Febrero-2014

AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ (Cáceres) SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
- 3 ABR 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 SEP 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel del Rufo Cordero

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En el PGM de Montánchez, la redacción de definición de formación de núcleo de población en SNU hace referencia, por un lado, y de manera general, a la definición realizada en LSOTEX, y por otro lado, a unas condiciones objetivas referidas al cumplimiento de condiciones de parcelación, de tipología aislada, y de distancia al límite de suelo urbano.

Teniendo en cuenta que el PGM se aprobó definitivamente en fecha de 29 de octubre del 2009, dicha redacción (condiciones generales de formación de núcleo de población), responde a la que figuraba en LSOTEX en su artículo 18. Esta redacción según LSOTEX era la siguiente: *"Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano"*. De esta manera se entiende que la intención del PGM era adaptarse a lo establecido en LSOTEX, sin indicar condiciones objetivas demasiado restrictivas o que se alejen demasiado de las condiciones generales expuestas.

Es por ello que el cambio de redacción que sufre este artículo con la Ley 9/2010, que modifica LSOTEX, en el que el número de edificaciones residenciales a tener en cuenta pasa de dos a tres, hace que las condiciones generales para formación de núcleo de población establecidas en el PGM de Montánchez sean más restrictivas que las establecidas actualmente en LSOTEX.

El cambio de LSOTEX en este articulado supone una ligera flexibilización en las condiciones a tener en cuenta para la formación de núcleo de población, por lo que considerando que el PGM se adaptaba casi literalmente a las condiciones establecidas en su anterior redacción, el cambio y adaptación de este artículo a la redacción vigente no atentaría a la intención del PGM. Todo ello sin mermar las condiciones objetivas ya planteadas sobre tipología aislada y distancia al límite de suelo urbano, que se suman a estas condiciones generales. Es más, esta flexibilización podría facilitar el desarrollo edificatorio del municipio, de una manera controlada, racional y coherente.

Para ponerle solución a la situación planteada, tan solo sería necesario modificar los apartados 1 y 2.a) del artículo 198 del PGM -indicando tres en lugar de dos edificaciones de carácter residencial en URAE colindantes, así como los actos que pudieran provocar esta situación (segregaciones, construcciones…etc)- .

Por otro lado, modificando el apartado 2.a) del artículo 198, se corrige error en su redacción, ya que hace mención al artículo 190 del PGM, sobre parcelaciones urbanísticas, cuando dicho artículo realmente hace referencia a la ficha de un sector en suelo urbanizable.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA

La ordenación adoptada consiste únicamente en el cambio de las condiciones establecidas de manera general para la formación de núcleo de población, en los mismos términos en que fue modificada la LSOTEX por la Ley 9/2010 del 18 de octubre del 2010, referido a ese mismo asunto. Condición referente al número máximo de viviendas ubicadas en URAE

AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ (Cáceres) SECRETARÍA-INTERVENCIÓN
- 3 ABR 2014

Diligencia: Aprobado inicial en Pleno de 12-Julio-2013 y provisional en pleno 21-Febrero-2014.

colindantes, pasando de dos a tres. Por lo tanto se trata únicamente de adaptar a la legislación urbanística vigente.

Todo ello ante la situación de flexibilizar y adaptar a normativa las condiciones establecidas en el PGM para evitar la formación de nuevos núcleos de población, adaptándolo a la redacción vigente de LSOTEX (tal y como figuraba en la redacción inicial del plan antes de que LSOTEX fuese modificada).

Se entiende que las condiciones actuales se encuentran desfasadas con respecto a la normativa actual y que su adaptación a la normativa actual se ajusta a las posibles demandas del municipio. Es por ello que esta modificación mejora la situación actual, favoreciendo el desarrollo urbanístico y edificatorio del municipio, respetando en todo caso la normativa vigente y el medio ambiente.

Esta modificación no supera las condiciones establecidas en LSOTEX para evitar la formación de núcleos de población. De esta manera se cumple tanto con las exigencias del art. 18 LSOTEX como con el espíritu con el que se redactó el PGM, al adaptar las condiciones del mismo a las vigentes en LSOTEX (tal y como figuraba en la redacción inicial del plan antes de que LSOTEX fuese modificada).

JUNTA DE EXTREMADURA
... DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 SEP 2014
... Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Queda justificado, por tanto, el Art 80.5. de la LSOTEX:

La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.
b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el Art 5 y de los estándares legales de calidad.

Esta modificación cuenta con la documentación exigida para innovación de los instrumentos de ordenación urbanística según los artículos 75 LSOTEX y 106 RPLANEX.

La innovación de planeamiento propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPLANEX.

2.3. ESTADO MODIFICADO DEL ARTÍCULO AFECTADO

A continuación se expone el artículo modificado, señalando en negrita los cambios realizados.

"Art 198. Definición de núcleo de población.

1. *Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de* ***tres*** *edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los*

SECRETARÍA-INTERVENCIÓN MONTÁNCHEZ (Cáceres)

Diligencia: Aprobación inicial en Pleno 12-Julio-2013 y provisional en Pleno de 21-Febrero-2014

- 3 ABR 2014

servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

2. *Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población cuando:*

   a) Se realicen segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

   b) Se construyan edificaciones residenciales no ligadas a actividades agropecuarias y que no se ajusten al carácter de edificación aislada definida en el artículo anterior.

   c) Las edificaciones se sitúen a una distancia inferior a 200 metros del límite del suelo urbano, independientemente del tamaño de la parcela a ella asociada. "

2.4 DOCUMENTACIÓN Y PLANOS AFECTADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Documentación escrita:

Queda modificado el Art. 198 de la normativa.

El texto refundido se aportará una vez aprobada la modificación definitivamente, y antes de su publicación, por si fuera necesario introducir algún cambio.

2.5. INFORMES SECTORIALES A SOLICITAR

Será necesario solicitar para la adecuada tramitación de la presente modificación los siguientes informes sectoriales dado su carácter preceptivo:

- De la Dirección General de Desarrollo Rural, por Vias Pecuarias.
- De la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- De la Dirección General de Medio Ambiente.

2.6 CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

Montánchez, Julio 2013

José David Cid Duque / Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 SEP 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

AYUNTAMIENTO DE MONTÁNCHEZ

Diligencia: Aprobado inicial en pleno de 12 Julio 2013
provisional en pleno de 21 Febrero 2014.

- 3 ABR 2014