MODIFICACIÓN PUNTUAL

Nº 1/2017

DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO DE NAVALVILLAR DE PELA.

AYUNTAMIENTO DE
NAVALVILLAR DE PELA
REGISTRO GENERAL
05/12/2016 12:40
ENTRADA Nº: 2016/4[illegible]

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 108: SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE LA SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DEL CAPÍTULO III: NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio
acordó aprobar definitivamente [illegible]
Mérida 26 ABR 2[illegible]
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yepes

PROMOTOR: JULIÁN BLANCO CAPILLA
ARQUITECTO: MIGUEL SÁNCHEZ CASTILLO
FECHA: NOVIEMBRE 2.106

07 MAR 2018

ÍNDICE

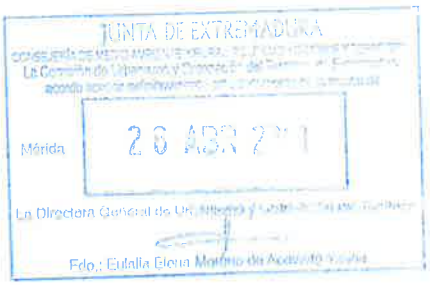
1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES
1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
1.3. ESTADO ACTUAL DE LA NORMATIVA.
1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA (ART. 80 LSOTEX).
1.6. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

2.1. ESTADO ACTUAL.- ARTÍCULO 108.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.
2.2. ESTADO MODIFICADO.- ARTÍCULO 108.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

3.- PLANOS



07 MAR 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] Y POLÍTICA AGRARIA Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente [illegible] en la sesión de
Mérida 26 ABR 2019
La Oficialía Mayor de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Elena Medina de Acevedo Yanito

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

07 MAR 2019

1.1.- ANTECEDENTES.

1.1.1.- PETICIONARIO.

El presente documento tiene por objeto la innovación (modificación puntual) de las NN.SS. de Planeamiento de Navalvillar de Pela.

Se realiza esta modificación a petición de D. Julián Blanco Capilla, con NIF 09174040F y con domicilio a efecto de notificaciones en Mérida, Avenida Lusitania 21 bajo, C.P. 06800, en representación de la sociedad Rural Pantano 2016 S.L. con CIF B06702591.

1.1.2.- AUTOR DEL DOCUMENTO.

El autor del presente documento es D. Miguel Sánchez Castillo, arquitecto colegiado en el COADE con el número 107778 y domicilio en Mérida, calle San Salvador 24, CP 06800.

1.1.3.- ANTECEDENTES URBANÍTICOS, PLANEAMIENTO VIGENTE Y POSTERIORES MODIFICACIONES.

Actualmente la figura de ordenación urbanística vigente para el término municipal de Navalvillar de Pela son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión de Urbanismo de la Junta de Extremadura con fecha 29 de Junio de 1.992 con las modificaciones siguientes: R-001, R-001-M001, R-001-M002, R-001-M003, R-001-M004, R-001-M005, R-001-M006, R-001-M007, R-001-M008, R-001-M009, R-001-M010, R-001-M011, R-001-M012, R-001-M0103, R-001-M014, R-001-M015, todas ellas refundidas en un documento de fecha 10 de Noviembre de 2.016.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 26 ABR 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estrella Baena Medina de Acevedo Viuda

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual consiste única y exclusivamente en la modificación del Artículo 108.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES de

0 7 MAR 2018

la SECCIÓN 3, del CAPÍTULO III: NORMAS URABÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, para reducir la distancia a lindero de las edificaciones en al caso de Declaración de Utilidad Pública o Interés Social.

1.3.- ESTADO ACTUAL DE LA NORMATIVA.

1.3.1.- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal:

Las NN.SS. de Planeamiento de Navalvillar de Pela en el CAPÍTULO I, SECCION 2, Artículos 75 a 76 Bis, diferencia dentro de suelo municipal tres clases de suelos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable y en CAPÍTULO III, SECCIONES 1 a 5, Artículos 104 a 118 especifica las condiciones edificatorias y de uso de este tipo de suelo.

1.3.2.- Plan Rector de Uso y Gestión de la ZIR "Embalse de Orellana y Sierra de Pela".

En aplicación de la Ley8/1998, de 26 de junio se declaró la Zona de Interés Regional (ZIR) "Embalse de Orellana y Sierra de Pela" viéndose afectado una parte de su suelo del término municipal de Navalvillar de Pela, clasificado con No Urbanizable en las NN.SS.

En este Plan Rector se establece, en su apartado 4 el ámbito territorial. En el apartado 5 se establecen una zonificación de usos con cuatro zonas: 5.1. Zona de uso restringido, 5.2. Zona de uso limitado, 5.3. Zona de uso compatible y 5.4. Zona de uso general. En el apartado 6 se establecen tres tipos de regímenes de usos: 6.1. Usos permitidos, 6.2. Usos incompatibles y 6.3.Usos autorizables. En el apartado 7 se establece la Normativa y Directrices de Gestión.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 ABR 2021

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Es la figura de planeamiento adecuada al fin perseguido para el cambio del artículo de las NN. SS. donde se establece la situación de los edificios dentro de las parcelas en el caso de Suelo No Urbanizable, en este caso la

07 MAR 2019

modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en base a lo establecido en el art. 80 de LSOTEX y el art. 102 del RPE.

En prácticamente todo el articulado normativo de las condiciones edificatorias en Suelo No Edificable se priman las edificaciones de Utilidad Pública o Interés Social sobre las edificaciones de viviendas unifamiliares, en lo que es una clara intención por parte del equipo redactor de posibilitar la implantación de este tipo de actividades que generan actividad económica y potencian el desarrollo de la zona. Así podemos apreciar en el articulado como se incrementa la edificabilidad en el caso de Utilidad Pública o Interés Social, se reduce la dimensión de parcela mínima edificable, se incrementa la altura de edificación, se incrementa la ocupación de parcela y se aumenta la edificabilidad.

No obstante, en el artículo 108 donde se establece la distancia a linderos de las edificaciones, no se estable diferenciación y consideramos que es necesario reducir la distancia a linderos en el caso de Declaración de Utilidad Pública o Interés Social ya que se permite una ocupación del 25% de la parcela frente al 5% de ocupación en el caso de vivienda familiar, y su edificabilidad se incrementa a 0,45 m2/m2 frente a los 0,10 m2/m2 en el uso de vivienda familiar y dada la morfología de las parcelas rustica, al ser estas de formas rectangulares y alargadas, se reduce su franja de edificabilidad a una estrecha zona que dificultan la implantación de las actividades que se deseen desarrollar.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA (Art. 80 LSOTEX).

La innovación (modificación) del artículo 108 de las NN.SS de Planeamiento afecta única y exclusivamente a la distancia de las edificaciones en Suelo No Urbanizable a los linderos.

No se produce ningún cambio en la clasificación de suelos establecido en las Nomas.

En cuanto a la calificación o usos se siguen manteniendo los usos existentes.

No se produce un aumento de la edificabilidad y por lo tanto no existe incremento de aprovechamiento lucrativo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 ABR 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
07 MAR 2019

No se produce diferente zonificación o usos urbanísticos de las zonas verdes o espacios libres.

Con la modificación planteada se plantea la posibilidad de hacer más viable la implantación de actividades susceptibles de ser declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

La justificación de las mejoras para el bienestar de la población se manifestaría en la posibilidad de un mayor desarrollo económico de zona.

1.6.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

La modificación plateada no supone ningún aumento de aprovechamiento lucrativo ya que no se modifican los parámetros establecidos en el artículo113.- Edificabilidad para que pudieran dar lugar a mayor aprovechamiento.



07 MAR 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
26 ABR 2?1
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA.

07 MAR 2019

2.1.- ESTADO ACTUAL.

ARTÍCULO 108.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en esta clase de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros, y debiéndose respetar, en todo caso, la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección específicas.

2.2.- ESTADO MODIFICADO.

ARTÍCULO 108.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en esta clase de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros en el caso de vivienda familiar y de 10 metros en el caso de las edificaciones de utilidad pública o interés social, y debiéndose respetar, en todo caso, la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección específicas.

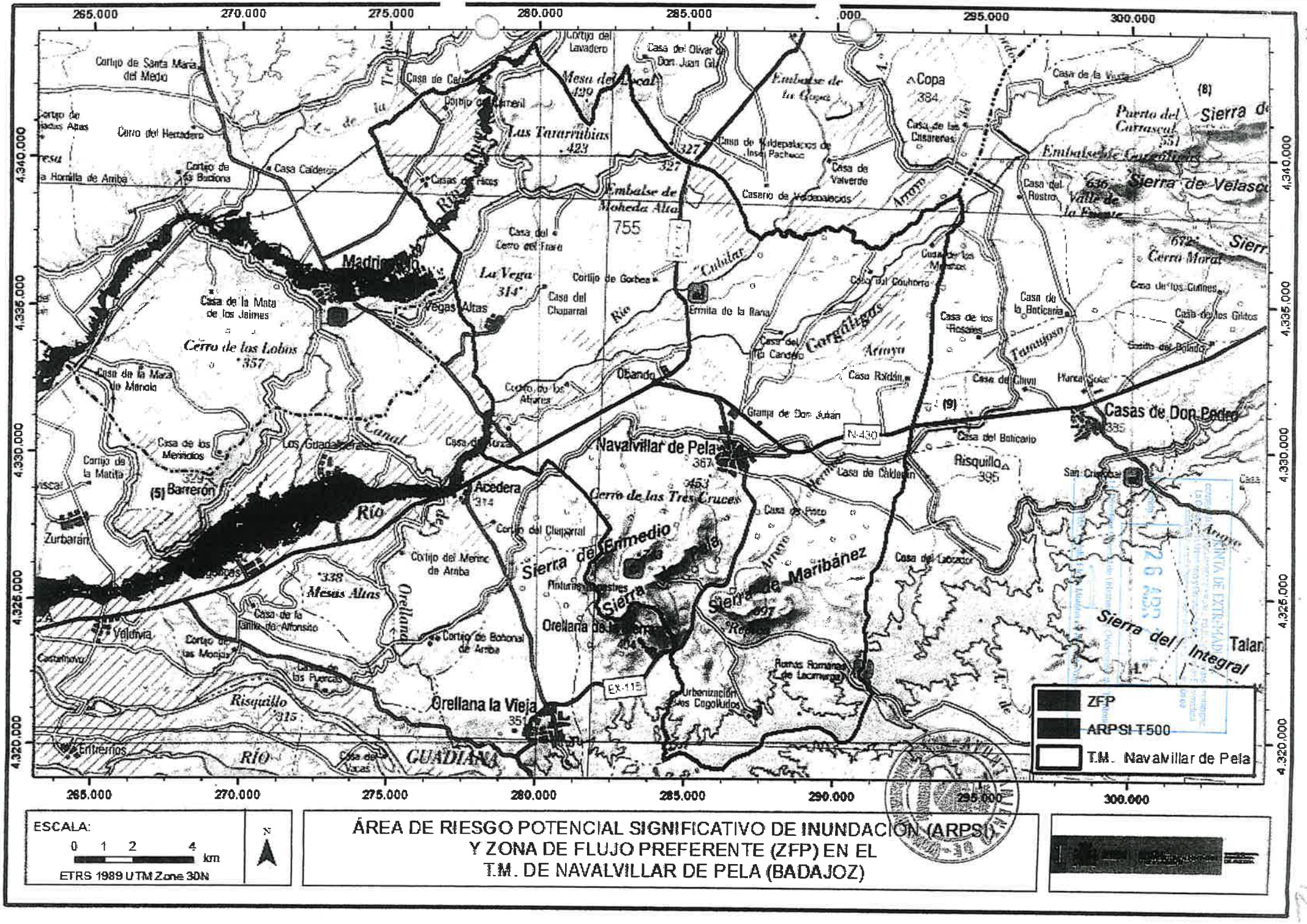
JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 ABR 2019

07 MAR 2019



3.- PLANOS

07 MAR 2018


265.000
270.000
275.000
280.000
285.000
290.000
295.000
300.000
4,340.000
4,335.000
4,330.000
4,325.000
4,320.000
Cortijo de Santa María del Medio
Cortijo del Lavadero
Casa del Olivar de Don Juan Gil
Mesa del Local
429
Embalse de la Copa
Copa
384
Casa de la Viuda
(8)
Puerto del Carrascal
Sierra de
Cerro del Heredero
Las Tarambias
423
Casa de las Casarenas
Embalse de Cancho Roano
Cortijo de la Buciona
Casa Calderón
Casas de Hicos
Casa de Valdepalacios de Inés Pacheco
Casa de Valverde
Caserío de Valdepalacios
Embalse de Moheda Alta
755
Casa del Rostro
Valle de la Fuente
Sierra de Velasco
Casa del Cerro del Fraile
Cerro Morat
Madrigalejo
La Vega
314
Cortijo de Gorbea
Casa de los Mimbres
Casa del Cornicabra
Casa de la Mata de los Jaimes
Vegas Altas
Ermita de la Rana
Casa de la Boticaria
Casa de los Gritos
Cerro de los Lobos
357
Casa de los Rosales
Casa del Tío Candelo
Casa Roldán
Casa del Chivo
Planta Solar
Casa de la Mata de Manolo
Cortijo de los Alfares
Obando
(9)
Casas de Don Pedro
335
Grampa de Don Julián
N-430
Casa de los Mendiolos
Los Guadalperales
Navalvillar de Pela
367
Casa del Boticario
Risquillo
395
Cortijo de la Matita
329
(5) Barrerón
Acedera
314
Casa de Caldojón
San Cristóbal
Cerro de las Tres Cruces
453
Zurbarán
Cortijo del Chaparral
Sierra de Enmedio
Sierra de Maribáñez
Cortijo del Merino de Arriba
Mesas Altas
338
Sierra
Veldivia
Orellana de la Sierra
Cortijo de Bohonal de Arriba
Cortijo de las Monjas
Ramos Romanas de Lacimurga
Sierra del Talar
Integral
EX-115
Orellana la Vieja
351
Urbanización Los Cogolludos
Risquillo
315
Entrerríos
RÍO
GUADIANA
ZFP
ARPSI T500
T.M. Navalvillar de Pela
ESCALA:
0 1 2 4 km
ETRS 1989 UTM Zone 30N
N
ÁREA DE RIESGO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDACIÓN (ARPSI)
Y ZONA DE FLUJO PREFERENTE (ZFP) EN EL
T.M. DE NAVALVILLAR DE PELA (BADAJOZ)