Modificación Puntual 1/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela.

Eliminación del vial de conexión entre las calles Cecilio Rodríguez Rivero y Avenida de Guadalupe

EXPTE: [redacted] SIR.015.MP.15

Documento **R1**.05.09.2016

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Promotor
Ayuntamiento de Siruela

Redacción
OGUVAT Cijara Siberia

17 OCT 2016

Índice

Introducción 3
- Promotor 3
- Planeamiento vigente 3
- Base documental gráfica utilizada 3
- Normativa urbanística aplicable 3
- Documentación aportada 3

Memoria informativa y justificativa 4

Memoria informativa 4
- Antecedentes 4
- Diagnóstico del planeamiento vigente 5
- Ámbito de la modificación 5
- Fines y Objetivos 5
- Servicios urbanos. 5

Memoria justificativa 6
- Normativa aplicable 6
- Alcance y contenido de la modificación 6
- Justificación de la propuesta. 6
- Justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la LSOTEX y RPEX para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento 7
  - Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito 7
  - Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX 7
  - Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX 8
  - Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX. 8
  - Justificación del cumplimiento de los artículos 81 y 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX. 9
  - Justificación del cumplimiento del artículo 105.2 del RPEX. 9
- Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano 9

Planos de ordenación 10

Anejo. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano 11
- Valoración en situación de suelo urbanizado 11
- Valor de construcción 13
- Valor de venta 13
- Valor de repercusión del suelo 13
- Valor del suelo 13

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

17 OCT 2016

Introducción

Promotor

Con registro de entrada nº 268 y fecha 17 de Julio de 2015, el Ayuntamiento de Siruela solicita a la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de las Mancomunidades de Cijara y Siberia, la redacción de una innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la eliminación del vial de conexión previsto entre las calles Cecilio Rodríguez Rivero y Avenida de Guadalupe, dentro del suelo urbano consolidado.

En reunión mantenida con los responsables del Ayuntamiento se concretan los objetivos de la innovación, redactándose ésta en los exactos términos establecidos por el Ayuntamiento de Siruela.

Planeamiento vigente

En la actualidad Siruela cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente del 15 de Diciembre de 1989, y publicadas el 8 de Junio de 1990 en el Boletín Oficial de la Provincia.

Con fecha 30 de Noviembre de 2006 se aprueba definitivamente por la CUOTEX la Homologación de dichas NN.SS, sin que se haya producido todavía la publicación de ésta.

Desde su entrada en vigor se han tramitado un total de 6 modificaciones puntuales, de las cuales solo 3 están vigentes (M.002, M.003 y M005 según la nomenclatura establecida en el SIGCAT).

En la actualidad se encuentra en fase de redacción el Plan General Municipal, que no ha recibido aprobación inicial.

Base documental gráfica utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela (Badajoz), obtenidos del SIGCAT de la DGUOT de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
2. Cartografía digital en formato vectorial proporcionada por la Junta de Extremadura.

Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante Red)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela (en adelante NN.SS)

Documentación aportada

Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Ordenación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

17 OCT 2016

Memoria informativa y justificativa

Memoria informativa

Antecedentes

En reuniones celebradas con los responsables del Ayuntamiento se pone de manifiesto la necesidad de eliminar la calle prevista por el planeamiento actual y que conecta las calles Cecilio Rodríguez Rivero y Avenida de Guadalupe, calle cuyo trazado se ha dispuesto sobre terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado sobre una propiedad privada, identificada catastralmente con la referencia 2864714UJ2126N0001ZS.

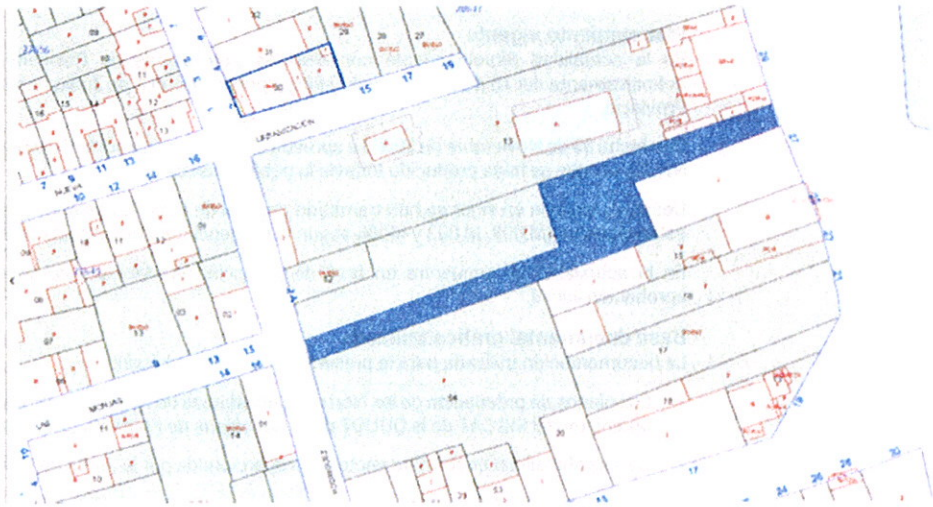


Gráfico 1. *Descripcion catastral del inmueble afectado*

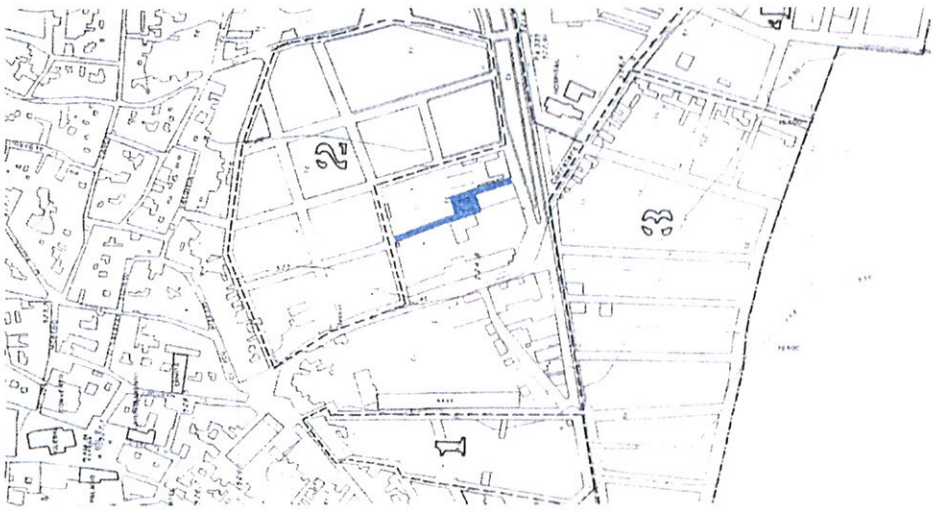


Gráfico 2. *Situación en el planeamiento actual*

En el grafico anterior puede verse que los terrrenos afectados por el vial previsto no se encuentran incluidos en nininguna unidad de actuacion, perteneciendo como ya se ha dicho al suelo urbano consolidado (en adelante, SUC)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diagnóstico del planeamiento vigente

Examinada la documentación integrante de las NN.SS, para los objetivos propuestos con esta modificación es necesario modificar las determinaciones contenidas en los planos de ordenación que afectan al suelo urbano, en particular, los planos de alineaciones, esto es, *Plano 5: Alineaciones y rasante*. Además, para asegurar la coherencia entre todas las series de planos que cuyas determinaciones afectan al suelo urbano, será preciso modificar además los planos siguientes: *Plano 2, Polígonos de actuación; Plano 3-M: usos pormenorizados; Plano 4, Red viaria; Plano 5, Alineaciones y rasantes, y Plano 6, equipamientos*

La modificación de estos Planos de Ordenación se realizará con el refundido de estos una vez aprobada definitivamente la modificación.

Respecto al contenido actual de la Normativa Urbanística de las NN.SS, resulta suficiente para los objetivos propuestos, no siendo necesario introducir modificaciones en la redacción de la Normativa.

Ámbito de la modificación

La modificación propuesta afecta parcialmente a terrenos de propiedad privada identificados catastralmente con la referencia 2864714UJ2126N0001ZS como ya se ha mencionado, **cuya superficie es de 1.144,60 m2**, y cuyo estado actual es el que se muestra en la fotografía aérea siguiente:



Gráfico 3. *Vista area de los terrenos afectados*

Fines y Objetivos

El objetivo principal perseguido por la modificación es la eliminación del vial de conexión previsto entre las calles Cecilio Rodríguez Rivero y Avenida de Guadalupe, modificando las alineaciones de la manzana que conforman dichas calles desde la intersección con la calle Nueva Urbanización hasta el final. **El nuevo destino urbanístico de estos terrenos será residencial,** como los colindantes de la manzana.

Servicios urbanos.

El ámbito afectado por la modificación propuesta tiene instaladas y operativas conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos existentes, razón por la cual ha sido adscrito a la categoría de suelo urbano consolidado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

17 OCT 2016

Memoria justificativa

Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Siruela con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un instrumento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación,
- Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Alcance y contenido de la modificación

La presente modificación modifica las **alineaciones** previstas en las Normas Subsidiarias de la manzana delimitada por las calles Nueva Urbanización, Cecilio Rodríguez Rivero y Avenida de Guadalupe, con el objeto de eliminar el vial de conexión previsto entre estas dos últimas calles.

Justificación de la propuesta.

Como ya se ha mencionado, el planeamiento prevé la conexión de las calles Cecilio Rodríguez Rivero y Avenida de Guadalupe a través de terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado, parcialmente edificado. Sin embargo, como puede verse en las fotos anteriores y siguientes, en realidad no existe dicha calle, tratándose como se ha dicho, de terrenos de propiedad privada según consulta realizada en la sede electrónica del catastro, cuyo trazado, con la formación de una pequeña plaza, resulta injustificado y artificioso



Gráfico 4. Estado actual del ámbito (Avenida de Guadalupe)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



Gráfico 5. *fotografía actual del ámbito (Avenida de Guadalupe)*

El mencionado viario resulta innecesario para conectar ambas calles, dado la profundidad de la manzana, estando conectadas ambas calles a través de otras paralelas. A la vista de lo expuesto, puede decirse que no existe una justificación al trazado propuesto de la calle, pues su consideración como viario público dentro del SUC entra en conflicto, en principio, con la propiedad privada de los terrenos, pues no debe olvidarse que conforme a lo dispuesto en el artículo 14.1.4 de la LSOTEX, entre los deberes de los propietarios de terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado que hayan adquirido la condición de solar, no se encuentra la de cesión obligatoria y gratuita a la Administración de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

Esta situación se ve agravada con la legitima necesidad que tienen los propietarios de edificar sobre su parcela con frente a ambas calles, circunstancia esta que impide el planeamiento actual.

Examinada la Memoria Justificativa de las NN.SS. no se encuentra referencia alguna a la creación de esta nueva calle en SUC, por lo que pudiera deducirse una malinterpretación de la situación existente en la fecha de redacción de las Normas, pudiendo el redactor haber confundido un callejón privado de acceso al patio almacén posterior (ver foto 4) con una calle, circunstancia esta nada excepcional cuando no se tenía acceso fácil a las orto fotografías que la tecnología si nos permite en el momento actual.

Justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la LSOTEX y RPEX para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de planeamiento de Extremadura, en la Memoria de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben justificarse los siguientes extremos.

Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito

Como se ha mencionado, el trazado previsto del vial resulta innecesario pues ambas calles están perfectamente conectadas con otras calles perpendiculares a esta. Además, como puede verse en las fotografías áreas, la conexión del vial eliminado con la avenida de Guadalupe se realiza a escasa distancia de la Calle Nueva Urbanización, fruto del desarrollo del Polígono de Actuación 2, vial que se encuentra perfectamente urbanizado y terminado.

Atendiendo al trazado previsto del ya mencionado vial, su geometría con la creación de una pequeña plaza intermedia como solución a la falta de continuidad de ambos extremos (originada por la necesidad conservar la edificación existente por un lado, y por otra, de dar continuidad a la intersección con otra calle) no deja de ser artificiosa y poco justificada. Atendiendo al plano nº 4 (Red Viaria), el diseño previsto de esta calle se corresponde con la "Sección", que corresponde a un vial de un solo sentido de circulación de 4 metros y acerada a ambos lados de 1 metro cada uno. Es obvio y notorio que este diseño no resulta compatible con la legislación vigente en materia de accesibilidad en Extremadura (Decreto 8/2003) ni con la Orden VIV/561/2010 que, entre otras cuestiones, establece un acho mínimo de acerado de1.80 m libres de obstáculos, por lo que el ancho de calzada quedaría reducido a una dimensión impracticable para el tránsito rodado de vehículos. en definitiva, puede asegurarse con rotundidad, que el vial previsto no supone una mejora para la circulación rodada entre ambas calles, y que su eliminación, si favorecería en cambio la fluidez del tráfico al eliminar los efectos negativos que pudiera tener un trazado tan angosto y sinuoso sobre el mismo.

En la misma línea argumental, hay que decir que los actuales requerimientos de seguridad en caso de incendios desarrollados en el CTE no podrían cumplirse con el diseño actualmente previsto, pues al margen del ancho del vial, la plaza intermedia entre ambos tramos imposibilitaría el acceso a los servicios de extinción de incendios en caso de necesidad de actuación de estos.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX

No resulta precisa la justificación de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos definidos en los citados artículos de la Ley y el Reglamento, al no contemplarse variaciones en el aprovechamiento

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vaquero

17 OCT 2016

lucrativo de los terrenos, siendo el objeto principal de esta modificación el de corregir las alineaciones fijadas por las NN.SS e incongruentes con la realidad física de los ámbitos señalados como ya se ha justificado.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX
Respecto al artículo 30 del RPEX, con la modificación propuesta no se crean nuevas zonas verdes, por lo que no resulta precisa la justificación de este apartado.

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX.
Con la innovación propuesta no se aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos ni se descalifican terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección púbica.

Respecto a la modificación del destino público del suelo (supresión del viario), se trata de un viario no ejecutado e innecesario. Además, se trata de terrenos incluidos en suelo urbano consolidado parcialmente edificados y de propiedad privada, por lo que no cabe hablar de un incremento del aprovechamiento lucrativo, sino más bien, de la no disminución de éste.

La presenta innovación no comporta una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente incluido en la ordenación estructural ni legalizan actuaciones urbanísticas disconformes con ordenación territorial o urbanística en vigor.

La innovación propuesta no afecta a la proporción y calidad de las dotaciones públicas por lo que no resulta preciso justificar este extremo.

En relación con la mejora del bienestar para la población, el reconocimiento de la propiedad privada de los terrenos garantiza el respecto a los derechos reconocidos por la ordenación urbanística a sus propietarios, suponiendo un refuerzo de los principios de seguridad jurídica e igualdad de derecho de los mismos, dándose así mismo cumplimiento a diversos fines de la actuación pública de carácter urbanístico, entre otros, vincular la utilización del suelo a un destino privado congruente con la calidad del medio urbano y garantizar el acceso a la vivienda de los actuales propietarios, además de contribuir a una más racional y conforme con el interés general organización del uso del suelo, puesto que el coste económico de la expropiación de los terrenos mencionados supondría una carga prácticamente inasumible para las arcas municipales, sin que al mismo tiempo suponga una mejora para el ámbito desde el punto de vista urbanístico.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Justificación del cumplimiento de los artículos 81 y 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX.
De acuerdo a lo establecido en el artículo 81 de la LSOTEX, son supuestos de revisión

1. Requieren la revisión de los Planes Generales Municipales:

a. La reconsideración total de la ordenación por ellos establecida y, en todo caso, la que comporte una alteración sustancial de su ordenación estructural.

b. Cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 20 % de la ya prevista en los municipios de más de 20.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento y del 30 % en los menores de 20.000.

2. Los planes de ordenación urbanística se revisarán en todo caso en los plazos que ellos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias por ellos mismos previstos a tal efecto.

(...)

Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Siruela no contienen reglas expresas diferenciadoras de las distintas clases de innovación de la ordenación urbanística; revisión y modificación, por lo que habrá que estar a lo dispuesto al respecto por la LSOTEX en sus artículos 81 y 82 y por el RPEX en los artículos 103 y 104.

La innovación propuesta **tiene el carácter de modificación**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 de la LSOTEX y 104 del RPEX, al no suponer la reconsideración total de la ordenación ni un incremento de la superficie de suelo urbanizado.

Justificación del cumplimiento del artículo 105.2 del RPEX.
La presente modificación no reclasifica suelo no urbanizable por lo que no resulta exigible evaluación ambiental de la misma

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano
Conforme al artículo 15 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Dicha justificación se realiza en los anexos siguientes

En Herrera del Duque, a 27 de Agosto de 2015

OGUVAT. Cijara Siberia
José Luis Calderón Ruiz, arquitecto
Antonio L. Barroso Pozo, asesor jurídico

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

17 OCT 2016