

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2018 DE LAS NNSS DE VALVERDE DE MERIDA SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LOS SERVICIOS TERCIARIOS DE HOSTELERÍA Y TURISMO EN SUELO NO URBANIZABLE.

ENERO 2021 (AD. CUOTEX 29/10/2020))

~~MAYO 2019~~

~~NOVIEMBRE 2018~~

SOLICITANTE:

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE MERIDA

EQUIPO REDACTOR:

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura.

Mancomunidad Integral de Municipios Centro

Acceso Ctra.N-630 -Pol. Ind. Dehesa del Rey

06810 Calamonte (BADAJOZ)

Oficina de Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura.

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: 29 de octubre de 2020

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

INDICE

INDICE 1
1 PETICIONARIO 2
2 ENCARGO 3
3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 3
4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 3
5 ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN 3
6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3
7 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN. 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: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

0 ANTECEDENTES

El pasado día 29/10/2020 se aprobó definitivamente por Acuerdo de CUOTEX, la Modificación Puntual 1/2018 de NNSS de Valverde de Mérida epigrafiada.

En este Acuerdo, se indicó lo siguiente:

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberán aclararse, subsanarse y compeltarse las deficiencias que se detallan en el informe técnico que acompaña este acuerdo, así como aportarse "refundido" de la modificación sobre la documentación de conjunto afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y soporte digital, en formato editable que incluya la nueva normativa urbanística resultantes (arts. 265 y 270), que facilite su publicación (art.79 .1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Lo solicitado en el Informe Técnico de la arquitecta Elena de Arcos, realizado por encargo de la DG de urbanismo, se refiere a lo siguiente:

- *Con la modificación se establecen las nuevas condiciones edificatorias detalladas anteriormente para servicios terciarios eliminando la remisión a las condiciones edificatorias de vivienda. No obstante, al introducir las condiciones en el apartado i) del art. 270 Equipamientos Dotaciones y servicios terciarios, también se modifica las condiciones de equipamientos dotaciones, actualmente regulados por las condiciones generales de edificación. Por tanto, debería especificarse en el citado artículo: Con las siguientes condiciones "para servicios terciarios".*
- *Se detalla en el mismo artículo 270, la exclusión de una serie de parcelas donde se aplican las nuevas condiciones, contando con el visto bueno en el informe ambiental estratégico, donde se indica que esas parcelas disponen de coberturas arbóreas de especies autóctonas, ocupadas por hábitat natural de interés comunitario en su mayor parte, por la que se considera positivo que se mantengan las condiciones establecidas de la vivienda familiar en esta zona para el uso " Servicios terciarios de Hostelería y Turismo", ya que éstas son más restrictivas.*
- *Se detectan algunas erratas en lo que respecta a los artículos modificados:*
    - *Dentro de las parcelas excluidas del polígono 3, la última parcela indicada es la 99, debiendo ser la 89, según las recogidas en la normativa vigente (art. 270, apartado g).*
    - *En la nueva redacción del art. 270 se recoge apartado b) Equipamientos dotaciones a y Servicio Terciarios, debiendo ser el apartado i). Asimismo, se repite el subapartado i.3.*

Con motivo de dar cumplimiento a lo solicitado en el Acuerdo de CUOTEX, se redacta la versión enero 2021, de la MP 1/2018, de las NNSS de Valverde de Mérida, al objeto de que obre en el expediente, incorporando tales subsanaciones en el documento refundido.

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: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1 PETICIONARIO

El Excmo. Ayuntamiento de Valverde de Mérida, actuando en su nombre y representación D. Francisco J. Vizcaíno Pantoja, Alcalde/Presidente, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de España, 1 .C.P: 06890 de Valverde de Mérida (Badajoz).

2 ENCARGO

El encargo de la Modificación Puntual se realiza al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad Integral Municipios Centro, con sede en Carretera Nacional BA-V, 9081. Rotonda de entrada al P.I. Dehesa del Rey 06810, Calamonte (Badajoz).

3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El planeamiento en vigor lo constituyen las Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 1994 (DOE 4/02/1995).

El Plan General Municipal de Valverde de Mérida, en redacción, cuenta con aprobación inicial del 28/04/2014 (DOE 13/06/2014). El acuerdo de aprobación inicial estableció un plazo de 2 años para la suspensión del otorgamiento de licencias en áreas que en las que el nuevo PGM altere el régimen vigente, plazo que expiró el pasado 14/6/2016.

Habiendo transcurrido dicho plazo, es factible proponer la modificación de las NNSS.

El régimen del SUELO NO URBANIZABLE se desarrolla en el Título VII de las Normas Urbanísticas de las NNSS, denominado "CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE".

Este Título contiene tres Capítulos: I. DIVISIÓN NORMATIVA, II. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE, y III. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

En el Capítulo I. DIVISIÓN NORMATIVA se regulan en concreto en la Sección 9ª los "Equipamientos dotacionales y servicios terciarios" que serán objeto de la presente modificación.

4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la Modificación Puntual 1/2018 de las NNSS de Valverde de Mérida consiste en eliminar la remisión que el artículo 265 -que trata sobre "Características particulares de los servicios terciarios de hostelería y turismo"- hace a las condiciones de la "vivienda familiar aislada", al tratarse de usos que tienen distintas características para crear una condiciones particulares para la edificación para el uso Equipamiento Dotacionales y Servicios Terciarios, autorizables en suelo no urbanizable ordinario..

5 ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Como quiera que los "servicios de hostelería y turismo" sólo están permitidos en Suelo No Urbanizable Ordinario, ésta clase de suelo es el único ámbito afectado.

6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La actividad de ordenación urbanística es una función pública de organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como de su transformación mediante la urbanización y la edificación (art. 2 título preliminar LSOTEX).

Son fines de la actuación pública subordinar los usos del suelo y de las construcciones, al interés general definido en la Ley, vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad (art. 5 título preliminar LSOTEX).

Mediante esta Modificación Puntual se trata de solucionar una problemática planteada en el municipio de Valverde de Mérida. Actualmente las edificaciones destinadas a "servicios terciarios", según se establece en el artículo 265 de las NNSS vigentes, deben cumplir las condiciones de la "vivienda familiar aislada", las cuales están establecidas de forma diferenciada en Suelo No Urbanizable Protegido y en Suelo No Urbanizable Ordinario.

Analizando las edificaciones y usos previstos en las dos categorías de Suelo No Urbanizable establecidas en las NNSS vigentes se establece lo siguiente, para el Suelo No Urbanizable Protegido sencillamente no están permitidos los usos de "servicios terciarios de hostelería y turismo", por lo que no es objeto de modificación este tipo de suelo, y no aplica las condiciones de "vivienda familiar aislada"; sin embargo, en el Suelo No Urbanizable Ordinario, se establece para "vivienda familiar aislada" , entre otras consideraciones, una superficie edificable de 0,02 m2 de techo por m2 de suelo (apartado g.2 del artículo 270). Esta edificabilidad supone - en el caso habitual de una planta- una ocupación máxima del 2%, que en el caso de que las edificaciones tuviesen dos plantas permitidas, la limitación para el caso de viviendas supone una ocupación máxima del 1%.

Supongamos el caso de una parcela que reúne las condiciones de unidad rústica apta para edificar para el caso de servicios terciarios de 15.000 m2 según las NNSS vigentes y LSOTEX. Si la edificación tuviera dos plantas permitidas se podría edificar hasta 150 m2 por planta, sin que las NNSS vigentes establezcan una diferenciación entre un uso vivienda unifamiliar, a todos luces de carácter privativa, de otros destinos servicios hosteleros y turismo de clara vocación privado y al servicio de más personas. Una vivienda, de esta superficie podría estar destinada a albergar una familia

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: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

media, compuesta por unos seis individuos, mientras que un restaurante con este destino no resultaría viable económicamente para este número de comensales. Si calculásemos la ocupación de esta tipología de edificación terciaria como si de una vivienda se tratase, al orden de realizarla económicamente viable, según la legislación sectorial de aplicación para cada caso, estaríamos ante el caso de que para una ocupación de 20 m^2 por persona (según la tabla 3.1 del CTE) necesitaríamos para albergar a una ocupación de 100 personas una superficie de unos 2000 m^2 edificados, lo que supondría para una parcela mínima de 15.000 m^2 de 14 % de parcela.

Llegados al caso de la existencia de demanda de implantación de actividades destinadas a servicios de hostelería en parcelas situadas en suelo no urbanizable del municipio se llega a la conclusión de que no resultan económicamente rentables aplicando la actual normativa.

Para ello se propone establecer parámetros edificatorios particulares para el uso *Servicios Terciarios*, en lo que se establece una nueva ocupación de la edificación en cada parcela. La misma respetaría las condiciones edificatorias establecidas en las NNSS vigentes con carácter general para los usos autorizables en suelo no urbanizable, esto es 5%. No se altera, en ningún caso el resto de condiciones especialmente en las parcelas 1 y 4 del polígono 2; parcelas 74,75,76,77,78 y ~~99~~89 del polígono 3, parcelas 127,130,131,132 y 134 del Polígono 4; parcelas 25,26,28,51,52,53,54 y 56 del polígono 5; parcelas 113,114,115,119,121 y 122 del polígono 9 donde seguirán rigiendo las condiciones establecidas para las mismas en la vivienda familiar (apartado g del art. 270 de las NNSS).

Estos mayores valores de ocupación, no estarían en cambio, en contra de la conservación de los valores medioambientales, que vendrían regulados por parámetros, si cabe más restrictivos y de aplicación directa como serían la limitación de distancias entre las propias actividades o de las mismas con el núcleo urbano, ya enunciadas en la legislación medioambiental, o la obligatoria justificación de no formación de núcleo de población, por el cual, no se podrían instalar, tal y como expone la LSOTEX, más de tres edificaciones en unidades rústicas aptas para edificar colindantes.

7 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación puntual solo afectará al Suelo No Urbanizable Ordinario. No se modifican planos de ordenación. Tan solo se afecta exclusivamente el documento de Normas Urbanísticas Reguladoras de las NNSS de Valverde de Mérida, para eliminar del apartado 2 del **artículo 265** la remisión que se hace a las condiciones edificatorias de "vivienda familiar aislada" incluyendo en el **artículo 270** de las NNSS una regulación específica para la letra i) "equipamientos dotacionales y servicios terciarios" que garanticen el cumplimiento de la legislación urbanística aplicable. En la siguiente tabla se indica en la columna izquierda el artículo correspondiente tal y como aparece en las NNSS vigentes y en la derecha el artículo con la modificación propuesta señalado en color rojo.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE **CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA** **…** **Sección 9ª: Equipamientos dotacionales y servicios terciarios** … **Artículo 265:** Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo. 1.- Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación. 2- Cumplirán las condiciones de la vivienda familiar aislada para la categoría de Suelo No urbanizable que le corresponda. **CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE** **…** **Sección 2º: Suelo no Urbanizable Ordinario (S.N.U)** …	**TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE** **CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA** **…** **Sección 9ª: Equipamientos dotacionales y servicios terciarios** … **Artículo 265:** Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo. 1.- Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación. 2- Cumplirán las condiciones particulares de Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo para la categoría de Suelo No urbanizable que le corresponda. **CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE** **…** **Sección 2º: Suelo no Urbanizable Ordinario (S.N.U)** …

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: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Artículo 270: Régimen particular de usos. Con las condiciones y requisitos que corresponda para cada uso recogido en las presentes normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes: - USOS AUTORIZABLES: … a) Equipamientos Dotaciones y Servicios Terciarios.	**Artículo 270:** Régimen particular de usos. Con las condiciones y requisitos que corresponda para cada uso recogido en las presentes normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes: - USOS AUTORIZABLES: … b) Equipamientos Dotaciones y Servicios Terciarios. Con las siguientes condiciones *"para servicio terciarios"*: i.1) Parcela mínima: Con carácter general, 1,50 ha, o 1,00 ha para aquellos usos en los que la legislación urbanística en vigor permita bonificación en el pago de canon urbanístico, que debe ser establecido por el municipio en sus ordenanzas municipales. i.2) Ocupación máxima de parcela por la edificación: 5 %. i.3) Número de alturas: 2 plantas, salvo características específicas derivadas de su uso que hicieran imprescindibles superar esta última en algunos de sus puntos, previo acuerdo municipal. i.4) Distancia mínima a linderos: 5 m. i.5) Distancia mínima a ejes de caminos o vías de acceso: 15 m. **Estas condiciones no se aplicarán en las parcelas siguientes donde seguirán rigiendo las condiciones establecidas para las mismas en la vivienda familiar (apartado g de este mismo artículo).** - Polígono 2, parcelas 1 y 4 - Polígono 3, parcelas 74,75,76,77,78 y 89 - Polígono 4, parcelas 127,130,131,132 y 134 - Polígono 5, parcelas 25,26,28,51,52,53,54 y 56. - Polígono 9, parcelas 113,114,115,119,121 y 122

En Calamonte. 5 de Enero 2021
Equipo Redactor: OGU MIMC.

Dña. Yolanda Morante Caballero
Arquitecto/ Director OGU

MORANTE CABALLERO YOLANDA - DNI 28946534E

Firmado digitalmente por MORANTE CABALLERO YOLANDA - DNI 28946534E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, ou=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=28946534E, serialNumber=IDCES-28946534E, sn=MORANTE CABALLERO, givenName=YOLANDA, cn=MORANTE CABALLERO YOLANDA - DNI 28946534E
Fecha: 2021.01.07 13:24:55 +01'00'

Dña. Mónica López Reseco
Asesora Jurídica OGU

LOPEZ RESECO MONICA - DNI 80081498Y

Firmado digitalmente por LOPEZ RESECO MONICA - DNI 80081498Y
Fecha: 2021.01.05 14:17:33 +01'00'

Juan Pedro Núñez Martín
Arquitecto Técnico OGU

NUÑEZ MARTIN JUAN PEDRO - DNI 28953843V

Firmado digitalmente por NUÑEZ MARTIN JUAN PEDRO - DNI 28953843V
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, ou=MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE MUNICIPIOS CENTRO, ou=28953843V, serialNumber=IDCES-28953843V, sn=NUÑEZ MARTIN, givenName=JUAN PEDRO, cn=NUÑEZ MARTIN JUAN PEDRO - DNI 28953843V
Fecha: 2021.01.05 14:23:44 +01'00'

D. José Ángel Tapia Gómez
Delineante/ Administrativo OGU

TAPIA GOMEZ JOSE ANGEL - DNI 53262841Q

Firmado digitalmente por TAPIA GOMEZ JOSE ANGEL - DNI 53262841Q
Fecha: 2021.01.05 13:46:40 +01'00'

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: 29 de octubre de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA