MODIFICACIÓN Nº 27 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, QUE CONSISTE EN LA ANULACIÓN DEL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO V.114: *PARCELA MÍNIMA*, PERTENECIENTE AL EPÍGRAFE 4; CLAVE 4. *RESIDENCIAL FAMILIAR DE COLONIZACIÓN* (RFC)

FIGURA: MODIFICACIÓN Nº 27 DE LAS NNSS VALDELACALZADA

REDACTOR: ANTONIO CABEZAS GÓMEZ

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
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 DE LAS NNSS DE VALDELACALZADA

1.- ANTECENTES

A petición y por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Valdelacalzada (BA) se plantea la presente modificación del Planeamiento de dicha localidad, redactado por el Arquitecto Antonio Cabezas Gómez, colegiado nº 16544 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
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

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación planteada tiene como objeto la anulación del apartado 2 del Artículo V.114 Parcela mínima, dentro del Epígrafe 4: Clave 4. *Residencial Familiar de Colonización* (RFC).

Puesto que Valdelacalzada no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art.70.1.1 de la ley 15/2001 (LSOTEX) ni a la recientemente aprobada (LOTUS), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará en todo caso, en La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido por la aprobación de dichas determinaciones.

La hoja a modificar de las NNSS sería la nº 89 que al final de ésta exposición queda reflejada.

Fdo. Estela 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: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según el artículo 106.1 del REPLANEX, la reforma o modificación pretendida no afecta directamente a un territorio concreto, si es cierto que hay parcelas segregadas en varias viviendas de colonización que no pueden edificarse por no tener más de 200 m2, siendo la parcela mínima exigible de 100 m2.

Por ello, con la modificación solicitada se mejoraría la ordenación en cualquier entorno que ya estuviese afectado por segregaciones inferiores a los 200 m2 y así poder construir dentro de los parámetros de las NNSS que no se ven afectadas por la presente modificación.

Como resultado de armonizar el entorno, con la presente modificación se mejora, respeta y complementan las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbanística y en la presente modificación la ordenación global no se ve afectada, incidiendo solamente en la contradicción del artículo V.114 en sus apartados 1 y 2.

En el REPLANEX en su Sección cuarta. Instrumentos de Ordenación Urbanística, el contenido de la misma hace referencia a los Planes Generales Municipales, y en los artículos 42, y 43 del contenido de los mismos.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
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

La presente Modificación Puntual no modifica el contenido del Planeamiento Municipal, y lo único que es objeto de modificación es la contradicción V.114 de las NNSS.

La modificación planteada pretende anular el requisito mínimo de 200 m2 de parcela base para actuaciones de aumento de aprovechamiento en parcelas incluidas bajo la clave CYP del suelo urbano residencial con calificación RFC (Residencial Familiar de Colonización), donde efectivamente la parcela mínima a efectos de segregaciones es de 100 m2, con la consecuente restricción para poder conseguir la ocupación máxima permitida por el artículo V.116 del 85%.

Así mismo, pese a estar estas parcelas sujetas a la clave CYP, según anterior modificación puntual de las NNSS publicadas en el DOE con fecha 1 de octubre de 2008, se aumentaron las actuaciones permitidas sobre este tipo de inmuebles, incluyéndose además de las originales de restauración/conservación, mantenimiento y consolidación/rehabilitación , las de reforma y ampliación /sustitución.

En base a lo anteriormente enunciado se podría interpretar que, por un lado la Normativa Urbanística inicialmente redactada protegía de forma excepcional el aumento de aprovechamiento de las parcelas bases

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: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

sobre las que se construyeron las viviendas de colonización, para posteriormente permitir que dichas construcciones pudieran ser ampliadas e incluso sustituidas, por lo que parece que la redacción del apartado 2 del artículo V. 114 ha quedado obsoleta o estancada en el anterior criterio director de protección respecto a este cambio de criterio de conservación.

En el Art. V.112, apartado 2, dice literalmente:

Si bien la totalidad de edificaciones construidas por el I.N.C. entran dentro de la Clasificación y Protección (Clave CYP), se plantea la posibilidad de aumentar el aprovechamiento en aquellas parcelas que lo permitan, de entre las descritas en el punto 1º (de éste artículo) en función de su ubicación.

Por otro lado en el Art. V.114 Parcela mínima, en el apartado 1 dice: La Parcela mínima para cada una de las resultantes de la división será de 100 m2.

Como en el Ayuntamiento existe constancia y otorgamiento de segregaciones sobre solares de Vivienda de Colonización mayores de 100 m2 y menores de 200 m2 con la finalidad de poder construir, sobre dichos solares segregados, una vivienda, es por lo que se procede con la presente modificación. La anulación del apartado 2 del Art. V.114, al existir contradicción entre

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: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

el apartado 2 del Art.112 y que permite aumentar aprovechamiento y el apartado 2 del Art.114.

Resumiendo, el resultado final sería la modificación del Art. V.114 Parcela Mínima que quedaría redactado:

1. *La parcela mínima para cada una de las resultantes de la división será de 100 m2.*

Como consecuencia de la presente modificación, la página a sustituir en las NNSS de Planeamiento de Valdelacalzada, sería la nº 89, que quedaría redactada según la hoja adjunta.

Valdelacalzada, Abril de 2019

Antonio Cabezas Gómez
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
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

Art. V.111 Usos de la edificación

1. **Aparcamiento-cochera.-** Permitidos el Grupo I, prohibidos todos los demás**.**
2. **Vivienda.-** Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.
3. **Industria.-** Prohibido en todas sus categorías.
4. **Comercio.-** Prohibido en todas sus categorías.
5. **Oficinas.-** Permitido en el Grupo II
6. **Hostelería y Hoteles.-** Permitido en todas sus categorías (el Grupo III en edificio exclusivo)
7. **Cultural, espectáculos y salas de reunión.-** Prohibido en todas sus categorías.
8. **Educativo.-** Prohibido en todas sus categorías.
9. **Sanitario.-** Permitido en el Grupo II
10. **Religioso.-** Prohibido en todas sus categorías.
11. **Deportivo.-** Prohibido en todas sus categorías**.**
12. **Ganadero.-** Prohibido todos los grupos.

Epígrafe 4: Clave 4. Residencial Familiar de Colonización (RFC)

Art. V.112 Definición

1. Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas, pareadas o adosadas, correspondientes a las realizadas por el Instituto Nacional de Colonización sobre parcela grande.

2. Si bien la totalidad de edificaciones construidas por el INC entran dentro de la clasificación de Conservación y Protección (Clave CYP), se plantea la posibilidad de aumentar el aprovechamiento en aquellas parcelas que lo permitan, de entre las descritas en el punto 1º, en función de su ubicación.

Art. V.113 Alineaciones

1. Serán las existentes.

Art. V.114 Parcela mínima

1. La parcela mínima para cada una de las resultantes de la división será de 100 m^2.

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: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA