ANEXO EXPLICATIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL de NNSS MUNICIPALES de VILLA DEL CAMPO

Modificación Puntual redactada por Rafael Sicilia Rodríguez-B., Arquitecto, para el Excmo. Ayuntamiento de Villa del Campo (Cáceres).

El objeto de esta modificación, es la modificación del contenido de las ordenanzas normativas de las NNSS, en diversos aspectos de su contenido, artículos 116, 123, 183, 184, 186, 208, 211 y 216.



VC15002

MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

septiembre de 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida
25 AGO 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

17 ENE 2017

1.- ANTECEDENTES

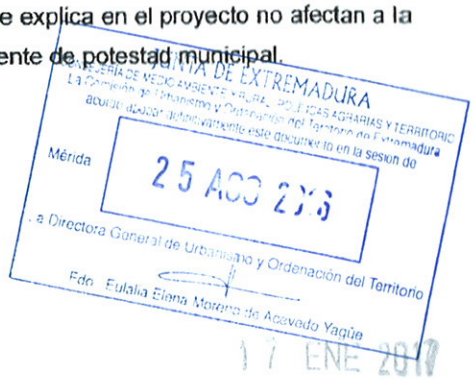
Como redactor de la Modificación Puntual de NNSS Municipales de Villa del Campo para la modificación de ordenanzas, cuya aprobación se somete a la consideración de los miembros de la CUOTEX de fecha 25 de agosto de 2016, se ha redactado este anexo explicativo, que tiene por objeto atender las observaciones y requerimientos que ha formulado el personal técnico y jurídico que informó para la DGUyOT, dicho documento.
Consta la emisión de informe técnico de fecha 22/08/2016, a cargo de Mª Ángeles Morales Rosell, así como informe jurídico de fecha 16/08/2016, a cargo de Eulalia María Chamizo Moreno.

En las observaciones del informe técnico, se pone de manifiesto la necesidad de un estudio comparativo de edificabilidad, que comparara el estado actual y el modificado, en relación con un posible aumento de edificabilidad, por los cambios propuestos en el artículo 216 Condiciones de volumen.

> Actualmente están fijados como obligatorio el retranqueo a fachada en 3 metros. El cambio asegura que será *opcional*. Si consideramos que aunque la "superficie ocupable de parcela" esté fijada en el 100 % de "la superficie resultante de aplicar los retranqueos" al no estar limitados ahora en fachada se ve incrementada esa superficie a la que se le aplica el 100%. Por tanto **falta estudio comparativo de edificabilidad entre el estado actual y el modificado en relación con la existencia de aumento de edificabilidad en los cambios propuestos en el art. 216. Condiciones de Volumen.** En el caso de que exista aumento deberán fijarse las correspondientes cesiones señaladas en la LSOTEX.

En las observaciones del informe jurídico, se objeta que la memoria de la modificación justifique la modificación de los artículos 119 y 121, que no son finalmente modificados.

> En orden al dictado de Resolución que a los efectos previstos en el artículo 79 de la LSOTEX corresponde a la CUOTEX, se informa que a la vista del objeto de la modificación, así como su planteamiento y el procedimiento llevado a cabo, no se aprecia objeción de las contenidas en el art. 78 anterior que impida la aprobación definitiva de la modificación. El defecto de tramitación al abrir el periodo de información pública mediante publicación del anuncio en DOE y prensa, dejando para después su publicación en sede electrónica, puede considerar subsanado una vez se certifique por el Secretario la inexistencia de alegaciones en el periodo de información pública abierto tras su publicación en sede electrónica. En cuanto al proyecto de la modificación, hay que objetar que se justifica en la Memoria la modificación de los arts. 119 y 121, que no son objeto de la misma y que por tanto no se modifican en el apartado de la normativa. En cuanto a los demás, se trata de condiciones estéticas que según se explica en el proyecto no afectan a la edificabilidad de las parcelas y, cuya decisión es enteramente de potestad municipal.



2.- SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 216 DE NNSS Y EL POSIBLE INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

En la modificación puntual se propuso un cambio en el artículo 216, respecto a los retranqueos admisibles en las parcelas afectadas por la Ordenanza 3 Familiar Intensiva. Resultando poco claros los efectos de los pretendidos retranqueos no obligatorios, en el frente de parcela.

La advertencia formulada por la autora del informe técnico es una razonable llamada de atención sobre la posible circunstancia de que el cambio normativo conllevara, involuntariamente, un incremento del aprovechamiento subjetivo, o más exactamente de la edificabilidad materializable sobre cada parcela.

En este documento trataremos de aclarar los efectos que produce el cambio de la situación inicial de retranqueo frontal de 3 m obligatorio, a la nueva situación, donde éste sería voluntario.

En el informe técnico, se ponen de manifiesto los siguientes hechos, sobre el artículo 216 modificado:

- la modificación permite obviar el retranqueo frontal de 3 m, que antes era obligatorio
- la "superficie ocupable de parcela" que es del 100%, no se modifica
- "la "superficie resultante de aplicar los retranqueos" o área de movimiento de la edificación se incrementaría en esa franja delantera, cuya ocupación, antes, estaba vedada.

Tras la exposición de estos hechos, se deduce que podrían suponer un incremento de la edificabilidad. El aparente hilo deductivo es el siguiente:

INCREMENTO DE **SUPERFICIE OCUPABLE** DE PARCELAS → INCREMENTO DE **EDIFICABILIDAD** DE PARCELAS



Para completar el significado genérico de los conceptos manejados, haremos referencia al su contexto de referencia, en el contenido de las propias NNSS que se pretenden modificar.

Parcela edificable

Concepto definido en el artículo 92, donde se describe y se determinan condiciones generales que debe cumplir.

> *Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida* (artículo 91), *que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.*
>
> *Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:*
>
> *– La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.*
> *– Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de Ordenanza.*
> *– Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 258 de la Ley Autonómica, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).*
> *– Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.*

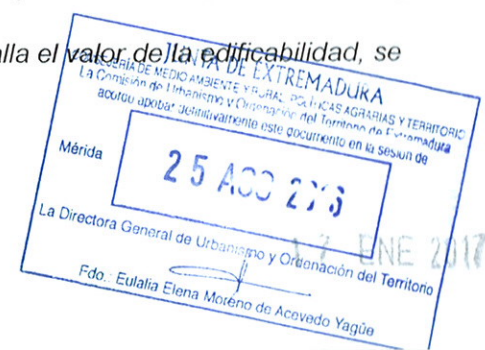
También constan referencias directas al término, en los artículos 93, 99, 101, 108, 109, 110, 111 y 216. El alcance de la definición requiere la consideración conjunta de las definiciones de Parcela y Alineaciones Oficiales.

> *Art. 90. Alineaciones Oficiales.*
>
> *Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollan.*
> *– Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.*
> *– Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano.*
> *– Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistemas general o local.*
> *– Definen la alineación de las plantas bajas en las zonas porticadas de la Plaza de España.*
>
> *Art. 91. Parcela.*
>
> *Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.*

Edificabilidad (bruta de parcela edificable)

Concepto definido en el artículo 108, en los siguientes términos:

> *Es la máxima relación de superficie inconstruible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m2, sobre m2 de parcela edificable.*
>
> *Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:*



– En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.

– En las manzanas y Unidades de Ejecución del Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

– En los sectores y demás ámbitos de acotación del Suelo Urbanizable se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esta zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

Superficie Máxima Construible

Concepto definido en el artículo 109, en los siguientes términos:

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias se deducirá multiplicando la edificabilidad bruta de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m2 y su aplicación se regulará por los criterios que se enumeran a continuación y a los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

- Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas anteriormente.

También constan referencias directas al término, en los artículos 206, 211, 216, 220, 223, 226 y 229.

Superficie ocupable de parcela edificable

Concepto definido en el artículo 110, en los siguientes términos:

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable o manzana, viniendo expresada en m2.

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

Según se desprende de la lectura de las anteriores definiciones, las NNSS de Villa del Campo, para el caso de no establecen relación directa matemática entre la superficie ocupable de la parcela y la edificabilidad materializable en ésta. Separando, de modo general, las condiciones de posición de la edificación, de las condiciones de aprovechamiento.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, podemos extraer las siguientes observaciones, sobre el contenido de las NNSS que se pretenden modificar, en particular en lo referente al estudiado artículo 216:

a) la parcela edificable, está delimitada respecto al espacio público por la alineación oficial exterior

b) la edificabilidad, como cantidad de superficie construible, está vinculada y es proporcional a la superficie de la parcela edificable (y no a la parcela ocupable)

c) la edificabilidad como cantidad de superficie construible no es función matemática de la superficie ocupable de cada parcela edificable

d) la alteración de la superficie de la parcela ocupable no modifica la superficie máxima construible.

Una vez acreditado, que en el ámbito de la Ordenanza 3 Familiar Intensiva, la edificabilidad como máxima superficie construible en la parcela, no depende de la superficie ocupable, sino de la superficie de parcela edificable, entendemos que se ha justificado la inexistencia de incrementos de edificabilidad en la modificación propuesta del artículo 216.

INCREMENTO DE **SUPERFICIE OCUPABLE** DE PARCELAS	→	**NO INCREMENTA EDIFICABILIDAD** DE PARCELAS
INCREMENTO DE **SUPERFICIE EDIFICABLE** DE PARCELAS	→	SI **INCREMENTARÍA EDIFICABILIDAD** DE PARCELAS



3.- SOBRE LAS REFERENCIAS A ARTÍCULOS 119 Y 121 DE NNSS, QUE NO HAN SIDO MODIFICADOS

Tal y como se menciona en el informe jurídico, la Memoria de la Modificación Puntual, en el apartado *OBJETIVOS INICIALES Y ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS*, incluye referencia a los artículos 119 y 121, cuya alteración fue demandada por el Ayuntamiento promotor. En concreto se exponen los cambios solicitados en sendos artículos y se motiva su inconveniencia, por perjudicar el óptimo uso del espacio público.
En concordancia con las mencionadas observaciones, no se abordó la modificación del contenido de dichos artículos.

Naturalmente son admisibles cuantas aportaciones puedan mejorar la claridad y contenido de la modificación puntual presentada, por lo que interpretamos la objeción jurídica como una invitación a modificar la técnica o estilo expositivo, sin necesidad de alterar expresamente el contenido del apartado 5 de la Memoria.

4.-CONCLUSIONES

Las observaciones y objeción que respectivamente plasman los informes técnico y jurídico, relativos a la aprobación en CUOTEX de la Modificación Puntual, de las NNSS de Villa del Campo, plantean dudas sobre ciertos aspectos técnicos de su contenido, que pudiendo haber sido expuestos inicialmente de modo poco claro, han sido justificados de forma más detallada en este Anexo Explicativo.

En Cáceres, a 9 septiembre de 2016,

Rafael Sic

NOMBRE SICILIA RODRIGUEZ BUENROSTRO RAFAEL - NIF 08992010E
c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=500050591, cn=NOMBRE SICILIA RODRIGUEZ BUENROSTRO RAFAEL - NIF 08992010E
2016.09.14 00:05:36 +02'00'

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
ENE 2017