CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2011, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal de Badajoz, que consiste en la reordenación del ARN-9.2 y la reubicación del equipamiento dotacional existente, afectando a terrenos ubicados en la avenida de Elvas, en el ámbito del Centro Comercial Rodamco (ARN-9.2) y a terrenos ubicados en la avenida Manuel Saavedra Martínez, junto al Colegio Diocesano (ACO-8.8). (2011061018)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 24 de febrero de 2011.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.g del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva corresponde, si procede, al Consejero de Fomento.

Cualquier innovación de la determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

El dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de febrero de 2011, concluyó en el sentido de informar favorablemente la modificación epigrafiada, previa subsanación de determinadas deficiencias por el Ayuntamiento.

En el documento técnico se describe una rotonda en la zona noreste de la unidad de actuación como parte de la ordenación de la misma, sin determinarse su forma de gestión. Por lo que deberá indicarse que la gestión de dicha rotonda quedará vinculada a la unidad de actuación creada, añadiéndose esta apreciación en la memoria y en la ficha correspondiente.

Apreciando que se han subsanado las deficiencias sustantivas fundamentales apreciadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura, en sesión de 24 de febrero de 2011.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, el Consejero de Fomento,

R E S U E L V E :

Aprobar definitivamente la modificación del Plan General Municipal epigrafiada.

A los efectos previstos en el artículo 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 11 de mayo de 2011.

El Consejero de Fomento,
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

V.º B.º
El Director General de Urbanismo Ordenación del Territorio,
MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de 11 de mayo de 2011 del Excmo. Sr. Consejero de Fomento la Normativa Urbanística del Plan General Municipal vigente se modifica mediante la introducción de un nuevo artículo en el Documento n.º 2 de la Normativa Urbanística Particular del Núcleo Urbano Principal, del siguiente tenor literal:

Artículo 2.9.6-bis. Condiciones de desarrollo UA-8/(E).

Las condiciones de desarrollo establecidas en el presente artículo quedan condicionadas a la formal y efectiva recepción por el Ayuntamiento de las obras derivadas del Programa de Ejecución aprobado y en desarrollo del APD-PE/ED 9/01 y UA-9/04/AUR regulados por el artículo 2.9.6 anterior, a cuyos efectos el adjudicatario del Programa deberá presentar en el Ayuntamiento la oportuno garantía por importe de sobre la totalidad de las obras de urbanización pendientes de la Unidad.

Se establecerá un mínimo de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo homogeneizado por diferencia entre el preexistente otorgado por el planeamiento y el propuesto para la presente unidad. Dicho aprovechamiento para el preexistente referido a Equipamiento de Enseñanza privado se afectará por el coeficiente de homogeneización 0.50 y para el aprovechamiento propuesto de Equipamiento Comercial Exclusivo con un coeficiente de homogeneización de 1.50.

a) CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES:

	DESCRIPCION DE TERRENOS INCLUIDOS EN LA UA	USO ACTUAL	SUPERFICIE M2
A	PORCION PARCELA PRIVATIVA SNU	SIN USO	158,70
B	PORCION PARCELA PRIVATIVA E-1 ARN-9.2	COMERCIAL	360,76
C	PARCELA D-1 PLAN ESPECIAL ARN-9.2	DEPORTIVO	6.305,81
D	PORCION VIALES PÚBLICOS PLAN ESPECIAL ARN-9.2	VIALES	546,96
E	PORCION SUBMANZANA 02.1 ACO-8.8	EQUIP. ENSEÑANZA PRIVADO	7.340,81
	TOTAL UNIDAD		**14.713,04**

	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE NETA CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	7.860,27
SUPERFICIE DOTACIONAL PUBLICA	6.852,77
TOTAL	**14.713,04**

	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE VIALES PUBLICOS OBTENIDOS	546,96
SUPERFICIE VIALES PUBLICOS A OBTENER	519,46
DIFERENCIA	**-27,50**

	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACION	14.713,04
SUPERFICIE VIARIO PUBLICO A COMPENSAR	27,50
SUPERFICIE DOTACIONAL PUBLICA YA OBTENIDA	6.852,77
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANISTICO	**7.887,77**

b) CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO:

— Figura de planeamiento a desarrollar: Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se desarrollará de tal forma que se posibilite una lectura unitaria del Centro Comercial previsto y en desarrollo de la anterior unidad junto con la ampliación de la superficie comercial programada en la presente. A dichos efectos, el Estudio de Detalle podrá extenderse a la parcela privativa resultado del desarrollo de la unidad anterior.

En cualquier caso, la edificabilidad total resultante será como máximo la establecida como suma de las establecidas con tal carácter en las dos unidades.

c) CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

— Edificabilidad máxima en Comercial Exclusivo: 6.900 m^2t.

APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD E INCREMENTO

PLANEAMIENTO VIGENTE	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA M2T	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO UA
	COMERCIAL EXCLUSIVO	0,00	0,00	1,50	0,00
PORCION MANZANA 02.1. ACO-8.8 (SUBMANZNA 02.3)	EQUIP. ENSEÑANZA PRIVADO	7.340,81	11.011,22	0,50	5.505,61

PLANEAMIENTO MODIFICADO	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA M2T	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO UA
	EQUIP. ENSEÑANZA PRIVADO		0,00	0,50	0,00
MANZANA 02 ARN-9.2	COMERCIAL EXCLUSIVO	6.852,77	6.900	1,50	10.350,00

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO UNIDAD DE ACTUACION		**10.350,00**
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANISTICO		**7.887,77**
APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE ACTUACIÓN		**1,3122**

DIFERENCIA APROVEHAMIENTO HOMOGENEIZADO PLAN MODIFICADO PLAN VIGENTE	**4.844,39**
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANISTICO	**7.887,77**
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO MEDIO UNIDAD DE ACTUACIÓN	**0,6142**

d) CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO:

El uso característico del área es el de Centro Comercial (ECC) y uso Recreativo y Social (ER), así como usos compatibles con ambos que se entenderán alternativos.

e) RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS:

— Superficie mínima Sistema Local: 15 m^2s/100m^2t mas 6.305,81m^2s.
— Superficie mínima Sistema Local Espacios Libres: 10 m^2s/100m^2t.
— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Deportivo: 6.305,81 m^2s

— Aparcamientos públicos: 1p/200m^2t.
— Aparcamientos privados: 1p/100m^2t.
— Superficie mínima Sistema Local Equipamiento Deportivo: 6.305,81 m^2s.

f) CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN:

— La alineación oficial a la calle a que da frente la parcela deberá ser prolongación de la establecida para la parcela del Centro Comercial en el Plan Especial en desarrollo de la UA-9/04-AUR.

— Las plazas de aparcamiento públicas previstas se ubicarán en la calle a que da frente la parcela. Las plazas de aparcamiento privadas se podrán implantar dentro de los espacios comunes del Centro Comercial unitario que se pretende.

— La tipología edificatoria a contemplar en la ordenación de detalle deberá ser la Edificación Singular Exenta por lo que su desarrollo quedará supeditado a la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación Singular, que deberá entenderse de forma unitaria junto con el de la parcela privativa resultado de la anterior unidad, pudiendo extenderse a la parcela privativa resultado del desarrollo de la anterior unidad a dichos efectos.

— El número máximo de plantas admitido será de cinco plantas, si bien en el Proyecto de Actuación Singular pueda proponerse mayor altura para su consideración por el Ayuntamiento.

g) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PÚBLICO:

— Sistema Local: Ninguno.

h) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE URBANIZACIÓN AL SECTOR PRIVADO:

— Conexión a los Sistemas Generales: Todo.

— Sistema Secundario y Local Viario: Todo.
— Sistema Local de Infraestructuras: Todo.
— Sistema Local de Telecomunicaciones: Todo.
— Sistema Local de Espacios Libres: Todo.

i) IMPUTACIÓN DE COSTOS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS AL SECTOR PÚBLICO:

— Sistema Local de Equipamiento Deportivo: Todo.

j) IMPUTACIÓN DE COSTOS EQUIPAMIENTO AL SECTOR PRIVADO:

— Sistema de Equipamientos: Ninguno.

k) OTRAS CONDICIONES:

— El desarrollo de la Unidad de Actuación discontinua, así como la nueva rotonda y aparcamientos previstos, se realizará mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias. La nueva rotonda estará vinculada al desarrollo de la Unidad de Actuación discontinua.

— Tras la ordenación de volúmenes establecida en el Estudio de detalle y dado que la configuración inicial de la parcela privativa puede no ser coincidente con las líneas de edificación proyectadas, deberá realizarse en dicho supuesto las oportunas segregaciones y agregaciones tanto de la parcela privativa resultado de la anterior unidad como del resultado de la presente, si bien y en todo caso, deberá inscribirse registralmente vinculada a la existente en desarrollo de la anterior unidad como un comunero más y a los efectos de uso y disfrute de todos los elementos comunes de la misma.

— La parcela privativa resultante de la anterior operación, deberá integrarse en la Entidad de Conservación establecida en desarrollo de la anterior unidad.

— Deberá redactarse un proyecto complementario del vial situado frente a la unidad a los efectos de implantación de la nueva rotonda proyectada y la mayor previsión de aparcamientos públicos. Igualmente, deberá redactase el correspondiente Proyecto de urbanización para la urbanización del espacio libre ubicado frente a la nueva parcela dotacional deportiva.