



*RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del proyecto de delimitación de suelo urbano de Atalaya, que tiene por objeto la eliminación de dos viales, concretamente en el interior de la manzana delimitada por las calles Virgen de las Nieves, c/ San Gregorio, calleja del Agua y c/ Pósito. (2016061399)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de mayo de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Atalaya no dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho 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 para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de LSOTEX).



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

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la reciente Ley 10/2015 de 8 de abril-DOE 10-4-15-(disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18-10, de modificación de la LSOTEX /DOE 20-10-10).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**A C U E R D A :**

Aprobar definitivamente la modificación puntual de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.

Como Anexo II se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y nº de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP Y PAC), y solo 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 (artículo 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

Fdo.: EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

Fdo.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente anexo resumen ejecutivo, una vez aprobado en CUOTEX el 31/05/2016 la Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y tras la entrada en vigor de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) que en su artículo 79.2, establece que se redactará un resumen ejecutivo que recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus aspectos ambientales.

#### 2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se estructura y comprende los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva: describe el planeamiento vigente, los promotores afectados, la ubicación y delimitación de la manzana a actuar, los parámetros urbanísticos actuales de aplicación, las características naturales de la manzana y la relación con su entorno.
2. Memoria Justificativa: describe el objeto de la Modificación Puntual del PDSU, su conveniencia y oportunidad, así como su incidencia en la ordenación del municipio además de la justificación del no aumento de aprovechamiento urbanístico tras la aplicación de todas las tipologías edificatorias permitidas por el PDSU y una justificación de la no necesidad de someterlo a evaluación ambiental estratégica.
3. Anejo: que contiene las notas simples de las parcelas intervinientes.
4. Planos: complementan gráficamente la documentación elaborada en la Memoria descriptiva y justificativa, detallan la nueva ordenación detallada propuesta, y las distintas edificabilidades que se obtendrían con la aplicación de las distintas tipologías edificatorias posibles para justificar el no aumento de aprovechamiento lucrativo con la modificación propuesta en la manzana.

#### 3. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PDSU

##### 3.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se redacta la presente Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Atalaya dentro del marco legal de la LSOTEX en virtud de lo establecido en el artículo 80, "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística", y en concreto el 80.1. "... 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 para la aprobación de dichas determinaciones...".



La Modificación Puntual nº 3 tiene por objeto la eliminación de dos viales proyectados por el PDSU, en el interior de la manzana delimitada por los viales: c/ Virgen de las Nieves, c/ San Gregorio, calleja del Agua y c/ Pósito.

Los viales proyectados, aun sin desarrollar colocan a las parcelas por las que discurre en situación de suelo urbano no consolidado, además de no estar incluido en ningún ámbito de actuación según la normativa urbanística vigente.

Los viales proyectados se consideran prescindibles dentro de la trama urbana de la ciudad. Su eliminación conlleva que de cuatro manzanas proyectadas actualmente se forme una única donde sus lados cortos medirían entre 110 m. por la calle Pósito, unos 107 metros por la calle San Gregorio y por sus lados largos entre 150 m. por la calleja del Agua y 183 m. por la calle Virgen de las Nieves, distancias no excesivas como para tener que plantear la existencia de viales intermedios que comuniquen los distintos puntos de la ciudad.

### 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La proyección de los viales de la manzana delimitada por los viales: c/ Virgen de las Nieves, c/ San Gregorio, calleja del Agua y c/ Pósito surge con el PDSU en el año 1984 en el que entra en vigor, pero hasta la fecha no se ha encontrado la necesidad de crearlos, ni se estima necesaria su futura creación, sino todo lo contrario: su eliminación deja a las parcelas en situación de solar, pues los cuatro viales que circundan la única manzana que se formaría con su eliminación están dotados con todos los servicios urbanísticos que exige la ley del suelo.

Las parcelas que pueden formarse con la eliminación de los viales estarían entre 800 y 1.500 m<sup>2</sup> de superficie, dimensiones muy estimables para formar la tipología de vivienda propia del pueblo donde se ubican, con la posibilidad de formar casas unifamiliares de gran tamaño, grandes superficies de patio o huerto.

En lo referente al aprovechamiento urbanístico queda, en el documento reflejado, que no existe sino todo lo contrario por el hecho de eliminar frentes de fachada y disminuir los fondos máximos edificables, por lo que no estaríamos ante el hecho de equidistribuir los excedentes de aprovechamiento que pudieran surgir de la acción urbanística.

**3.3. JUSTIFICACIÓN DEL NO AUMENTO DE APROVECHAMIENTO, CUADRO RESUMEN.**

ESTADO ACTUAL.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CON LOS VIALES ACTUALES PROYECTADOS POR EL PDSU

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: MANZANA CERRADA Densa (MD)

USO: RESIDENCIAL

Nº DE PLANTAS = 2

		80% SUPERFICIE EDIFICABLE:	FONDO MÁX. EDIFICABLE: 20m	MÁS RESTRICTI VO	x Nº DE PLANTAS
MANZANA	SUP. DE MANZANA (m <sup>2</sup> )	P. BAJA (m <sup>2t</sup> )	P. BAJA (m <sup>2t</sup> )		
01	4.796,64	3.837,31	4.075,94	3.837,31	7.674,62
02	3.479,36	2.783,49	2.671,43	2.671,43	5.342,86
03	4.247,08	3.397,66	4.031,99	3.397,66	6.795,33
04	1.463,00	1.170,40	1.420,71	1.170,40	2.340,80
VIALES	2.644,92	0,00			
<b>TOTAL</b>	<b>16.631,00</b>	<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>			<b>22.153,61 m<sup>2t</sup></b>

ESTADO REFORMADO.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CON LA ELIMINACIÓN DE VIALES PROPUESTOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PDSU.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: MANZANA CERRADA Densa (MD)

USO: RESIDENCIAL

Nº DE PLANTAS = 2

		80% SUPERFICIE EDIFICABLE:	FONDO MÁX. EDIFICABLE: 20m	MÁS RESTRICTI VO	x Nº DE PLANTAS
MANZANA	SUP. DE MANZANA (m <sup>2</sup> )	P. BAJA (m <sup>2t</sup> )	P. BAJA (m <sup>2t</sup> )		
01	16.631,00	13.304,80	6.063,36	6.063,36	12.126,72
VIALES	0,00	0,00			
<b>TOTAL</b>	<b>16.631,00</b>	<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>			<b>12.126,72 m<sup>2t</sup></b>

Menor aprovechamiento lucrativo tras la Modificación Puntual.



ESTADO ACTUAL.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CON LOS VIALES ACTUALES PROYECTADOS POR EL PDSU

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: MANZANA CON PATIO DE MANZANA (MD). USO: RESIDENCIAL.

Nº DE PLANTAS = 2

Incluirá un Estudio de Detalle que afectará al total de la manzana con una edificabilidad máx. de  $1m^{2t}/m^{2s}$

MANZANA	Sup. de parte de la manzana objeto de actuación ( $m^2$ )	Sup. del resto de la manzana ( $m^2$ )	SUP. DE MANZANA total ( $m^2$ )	ENTRE ALINEACIONES OFICIALES, FONDO MÁX. EDIFICABLE: 20m y $\varnothing$ 16m		x Nº DE PLANTAS y máx. edificabilidad ( $1m^{2t}/m^{2s}$ )
				parte de la manzana objeto de actuación P. BAJA ( $m^{2t}$ )	resto de la manzana P. BAJA ( $m^{2t}$ )	
01	4.796,64	0,00	4.796,64	4.075,94	0,00	<b>4.796,64</b>
02	3.479,36	2.318,13	5.797,49	2.671,43	2.136,41	<b>5.797,49</b>
03	4.247,08	1.036,71	5.283,79	3.966,84	1.036,71	<b>5.283,79</b>
04	1.463,00	1.434,14	2.897,14	1.420,71	1.330,34	<b>2.897,14</b>
VIALES	2.644,92	0	2.644,92			
<b>TOTAL</b>	<b>16.631,00</b>	<b>4.788,98</b>	<b>21.419,98</b>		<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	<b>18.775,06 <math>m^{2t}</math></b>

ESTADO REFORMADO.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA CON LA ELIMINACIÓN DE VIALES PROPUESTOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PDSU.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: MANZANA CON PATIO DE MANZANA (MD). USO: RESIDENCIAL.

Nº DE PLANTAS = 2

Incluirá un Estudio de Detalle que afectará al total de la manzana con una edificabilidad máx. de  $1m^{2t}/m^{2s}$



MANZANA	Sup. de parte de la manzana objeto de actuación (m <sup>2</sup> )	Sup. del resto de la manzana (m <sup>2</sup> )	SUP. DE MANZANA total (m <sup>2</sup> )	ENTRE ALINEACIONES OFICIALES, FONDO MÁX. EDIFICABLE: 20m y ø16m		x Nº DE PLANTAS y máx. edificabilidad (1m <sup>2t</sup> /m <sup>2s</sup> )
				parte de la manzana objeto de actuación	resto de la manzana	
				P. BAJA (m <sup>2t</sup> )	P. BAJA (m <sup>2t</sup> )	
01	16.631,00	4.788,98	21.419,98	6.067,92	4.213,32	<b>16.924,82</b>
<b>TOTAL</b>					<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE</b>	<b>16.924,82 m<sup>2t</sup></b>

Menor aprovechamiento lucrativo tras la Modificación Puntual.

#### 4. POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En cuanto a lo referente a Evaluación Medio Ambiental, la propuesta presentada de Modificación Puntual de PSDU de eliminación de dos viales dentro del Suelo Urbano no tendría repercusión ni impacto respecto a aspectos ambientales, pues se trata de una actuación en Suelo Urbano donde el único cambio es la Ordenación Detallada de viales y conformación de manzana, nada que afecte al medio ambiente.

**ANEXO II**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

## CERTIFICA:

Que con fecha 09/09/2016 y nº BA/038/2016, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que tiene por objeto la eliminación de dos viales, concretamente en el interior de la manzana delimitada por las calles Virgen de las Nieves, c/ San Gregorio, calleja del Agua y c/ Pósito

Municipio: ATALAYA

Aprobación definitiva: 31/05/2016

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 9 de septiembre de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

