



RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, consistente en delimitar, nuevamente, la UE-1 una vez excluidos los terrenos calificados como Suelo Urbano Consolidado, creándose tres nuevas unidades interiores de menor tamaño (UE-1a, UE-1b y UE-1c). (2017062824)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de mayo de 2017, 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 Comunidad Autónoma 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 Ahigal no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas 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 la 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 (LSOTEX).

El Ayuntamiento de Ahigal, en contestación a las deficiencias advertidas por esta Comisión, en sesión de 28 de abril de 2016, ha aprobado en pleno de 28 de octubre de 2016, un nuevo proyecto reformado en el que se divide el inicial expediente de Modificación de la UE-1 y UE-2 en dos sub-modificaciones separadas, proponiendo en pleno de 20-04-17, previa la incorporación de correcciones técnicas, la aprobación de la referente a la UE-1.

En este nuevo proyecto que ha sido notificado a los propietarios afectados, se redelimita la UE-1, excluyendo de su ámbito los terrenos exteriores que dan a las calles existentes, y creando una nueva unidad con los terrenos interiores (SUNC), que se sub-dividen en UE-1a, UE-1b y UE-1c, cuyo desarrollo se gestionará por Obra Pública Ordinaria.

Las previsiones para su desarrollo se adaptan a los estándares legales vigentes, y sus cargas se repercutirán sobre los propietarios directamente beneficiados por la actuación urbanística.

Por tanto 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 de 10-4-15 (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 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,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultante y aplicables a este nuevo ámbito.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de mayo de 2017 se crean las fichas de las unidades de actuación UE-1a, UE-1b, UE-1c, OPO-1, OPO-2 y OPO-3, que quedan redactadas como sigue:

Unidad de Actuación UE-1a.

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona anexa al mercado de ganados.

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 2.279,70 m².
- Edificabilidad: 0,70 m²t/m²s.
- Número máximo de Viviendas: No se fija. El 30 % se destinará a vivienda de protección pública.
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 10 % del aprovechamiento (159,58 m²).
 - Dotaciones Públicas: 10 % del aprovechamiento (159,58 m²).
 - Red viaria: 226,23 m².
 - Al Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (159,58 m²).
- N.º de plazas de aparcamiento: 16 (8 públicas y 8 privadas).
- Sistema de Ejecución: Obra Pública Ordinaria.
- Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación: Según el artículo 11.3 de las NNSS se imitarán las actuaciones sobre las mismas según el citado artículo y los propietarios deberán cumplir sus obligaciones y cargas de acuerdo al sistema de compensación adoptado en el desarrollo de la Unidad de Actuación.

Unidad de Actuación UE-1b.

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona anexa al mercado de ganados.

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 1.916,38 m².



- Edificabilidad: 0,70 m²t/m²s.
- Número máximo de Viviendas: No se fija. El 30 % se destinará a vivienda de protección pública.
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 10 % del aprovechamiento (134,15 m²).
 - Dotaciones Públicas: 10 % del aprovechamiento (134,15 m²).
 - Red viaria: 498,52 m².
 - Al Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (134,15 m²).
- N.º de plazas de aparcamiento: 14 (7 públicas y 7 privadas).
- Sistema de Ejecución: Obra Pública Ordinaria.
- Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación: Según el artículo 11.3 de las NNSS se imitarán las actuaciones sobre las mismas según el citado artículo y los propietarios deberán cumplir sus obligaciones y cargas de acuerdo al sistema de compensación adoptado en el desarrollo de la Unidad de Actuación.

Unidad de Actuación UE-1c.

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona anexa al mercado de ganados.

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 2.214,15 m²
- Edificabilidad: 0,70 m²t/m²s
- Número máximo de Viviendas: No se fija. El 30 % se destinará a vivienda de protección pública.
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 10 % del aprovechamiento (154,99 m²).
 - Dotaciones Públicas: 10 % del aprovechamiento (154,99 m²).
 - Red viaria: 275,02 m²
 - Al Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (154,99 m²).
- N.º de plazas de aparcamiento: 16 (8 públicas y 8 privadas).



- Sistema de Ejecución: Obra Pública Ordinaria.
- Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación: Según el artículo 11.3 de las NNSS se imitarán las actuaciones sobre las mismas según el citado artículo y los propietarios deberán cumplir sus obligaciones y cargas de acuerdo al sistema de compensación adoptado en el desarrollo de la Unidad de Actuación.

Unidad de Actuación OPO-1.

Apertura de vial de conexión entre la Unidad de Actuación UE-1a - UE-1c y la calle Rodeo.

PARÁMETROS

- Clase y Categoría del suelo: Urbano Consolidado (SUC).
- Superficie Bruta: 163,87 m².
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 0,00 m².
 - Dotaciones Públicas: 0,00 m².
 - Red viaria: 163,87 m².
- Figuras de Planeamiento y Gestión: Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- Coste estimado de las obras Públicas: 11.470,90 €.
- Repercusión de los costes de las obras: El coste de las obras públicas se sufragarán por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Unidad de Actuación OPO-2.

Apertura de vial de conexión entre la Unidad de Actuación UE-1b - UE-1c y la calle Chorrito.

PARÁMETROS

- Clase y Categoría del suelo: Urbano Consolidado (SUC).
- Superficie Bruta: 190,76 m².
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 0,00 m².
 - Dotaciones Públicas: 0,00 m².



Red viaria: 190,76 m².

- Figuras de Planeamiento y Gestión: Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- Coste estimado de las obras Públicas: 13.353,20 €.
- Repercusión de los costes de las obras: El coste de las obras públicas se sufragarán por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Unidad de Actuación OPO-3.

Apertura de vial de conexión entre la Unidad de Actuación UE-1b y la calle Olivo.

PARÁMETROS

- Clase y Categoría del suelo: Urbano Consolidado (SUC).
- Superficie Bruta: 269,96 m².
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 0,00 m².
 - Dotaciones Públicas: 0,00 m².
 - Red viaria: 269,96 m².
- Figuras de Planeamiento y Gestión: Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- Coste estimado de las obras Públicas: 18.897,20 €.
- Repercusión de los costes de las obras: El coste de las obras públicas se sufragarán por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Técnico redactor: Marino Álvarez Rey.

Titulación: Arquitecto.

La experiencia adquirida en el periodo de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, aprobadas definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001 hasta la actualidad, y las circunstancias sobrevenidas que afectan a algunos aspectos de su regulación en cuanto al régimen del Suelo Urbano y sus Ordenanzas de Edificación, aconsejan proceder a su actualización y adecuación a la nueva realidad social del municipio, al objeto de una capacidad eficiente en la utilización del territorio y el suelo.

El objeto de la presente documentación es el de proponer una renovación urbana "ex novo" para el ámbito de la actual U.E.1 generando una trama urbana ordenada y acorde con la realidad física de la U.E.1., con el objetivo de aclarar a los propietarios del ámbito tanto la nueva ordenación estructural como la pormenorizada. En este sentido, la prioridad es la de delimitar correctamente las Nuevas Unidades de Actuación interiores (UE-1a, UE-1b y UE-1c), las alineaciones a nuevos viales y calles existentes en el ámbito de la Unidad. Para ello será necesario lo siguiente:

1. Considerar, de acuerdo a la realidad física de la U.E.1, como S.U.C toda aquella masa de suelo circundante que dispone actualmente de todos los servicios (agua, alcantarillado, etc). Dicho suelo se ubica en el perímetro de la U.E y se trata de parcelas con edificaciones, que según los datos catastrales, ya existían en el año 2001 cuando se aprobaron definitivamente las NNSSMM y que además cuentan con todos los servicios en sus viales perimetrales por lo que no deberían haber estado incluidas dentro de las Unidades de Ejecución. Esta actuación supone la adecuación real de estas zonas a la realidad física y urbanística del municipio a día de hoy. Del mismo modo se justifica la conexión con los servicios urbanos existentes mediante certificado municipal. Con la actuación pretendida no se atribuyen derechos a ningún propietario ni es necesario el cumplimiento de las obligaciones correspondientes puesto que los viales perimetrales ya fueron asumidos por las NNSSMM, de manera que no se perjudica ni a los propietarios que quedan excluidos de las actuales U.E.1, ni al conjunto del casco urbano de la localidad.
2. Crear tres nuevas Unidades (UE-1a, UE-1b y UE-1c) de menor tamaño y que ocupen la masa de suelo interior de la actual UE-1 que permitan la equidistribución de cargas y beneficios basada en el diseño de una reordenación viaria interior más ajustada y que comunica con los espacios públicos correspondientes a los viales circundantes de la manzana. Los viales de las nuevas Unidades conectarán con los viales consolidados circundantes (calle Chorrillo, calle Rodeo, calle Olivo y calle Agapito Monforte) mediante tres pequeñas Unidades de Actuación a desarrollar mediante Obra Pública Ordinaria (OPOs 1,2 y 3) que desarrollará el Excmo. Ayuntamiento de Ahigal y por convenio repercutirá sobre los propietarios directamente beneficiados por su realización.



Lo propuesto actualmente por las NNSS para la U.E.1 es a día de hoy inviable debido a que el parcelario se encuentra totalmente fragmentado, se han desarrollado viales sin conexiones, se han construido edificaciones en la parte interior de la manzana, etc. Se trata de evitar con esta propuesta la paralización existente desde hace tiempo en el ámbito.

Será de aplicación según las Normas Subsidiarias vigentes para las Unidades de Ejecución (UE-1a, UE-1b y UE-1c) la siguiente ordenanza: S.U.2 TRANSICIÓN.

El artículo 235 de las NNSS de ámbito municipal, en su punto 1 y dentro de la SECCIÓN 2. S.U.-2 TRANSICIÓN, contiene que:

"Artículo 235. Condiciones de la parcela".

1. En general según parcelación existente deducida del plano catastral y si no estuvieran definidas serán las siguientes:

- PARCELA MÍNIMA200 m².
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA9 m.
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA..... 20 m.
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE..... 30 m.
- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS5 m.
- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS 3.
- ALTURA MÁXIMA20 m al alero.
- OCUPACIÓN MÁXIMA: La definida por el fondo de edificación y la alineación, pudiendo ser el 100 %.
- EDIFICABILIDAD EN CADA PARCELA: Será el resultado de las condiciones de ocupación.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

CERTIFICA:

Que con fecha 04/12/2017 y n.º CC/027/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en delimitar, nuevamente, la UE-1 una vez excluidos los terrenos calificados como Suelo Urbano consolidado, creándose tres nuevas unidades interiores de menor tamaño (UE-1A, UE-1B y UE-1C).

Municipio: Ahigal.

Aprobación definitiva: 25/05/2017.

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 artículo 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, 4 de diciembre de 2017.

Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

