



RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alconera, consistente en la recalificación de suelo urbano de uso dotacional a suelo urbano no consolidado de uso residencial, de terrenos ubicados junto al colegio público, creándose la unidad de actuación UA-9-OPO. (2018060798)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, 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 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose 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.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 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 Alconera 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).

La necesidad de la modificación se justifica en el hecho de que la proporción de dotaciones del municipio de Alconera, en concreto la destinada a suelo dotacional se encuentra en exceso, contando con una gran bolsa de suelo dotacional junto al colegio (UE-5), donde se ubica el pabellón y nave de usos múltiples con más de 8.500 m² de suelo vacante.

Para mantener la proporción y calidad de las dotaciones se cumplen sobradamente los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas y se favorece la construcción de mayor número de viviendas de protección pública.

La citada modificación cuenta con el correspondiente informe favorable de la Secretaría General de Educación, que ha resuelto autorizar la desafectación del suelo interesado (6-4-17).

Es decir, se cambia el destino de unos terrenos municipales para adecuar su calificación a un distinto fin "social" más acorde con las necesidades actuales del municipio, y de conformidad con las limitaciones previstas en el artículo 80.4 de la 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 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 n.º 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística afectada, resultante de la aprobación de la presente modificación.

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 (formato "Word"), 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 la 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 de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 noviembre de 2017, se crea la unidad de actuación UA-9_OPO modificándose el artículo 120 y generando el artículo 126.bis, quedando estos en las Normas Subsidiarias como siguen:

Artículo 120. Edificabilidad máxima.

Se establece la edificabilidad total de los solares:

La edificabilidad de los solares, se pretende que sean ocupables al 100 % los primeros veinte metros de fondo en todas las plantas, utilizándose a partir de esa profundidad la mitad del fondo restante en planta baja.

La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá por tanto, de la aplicación de las fórmulas:

- Con profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$E = F \times P$$

- Con profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20 + 0,5 F (P - 20)$$

La edificabilidad total de cada una de las otras plantas se obtendrá de la aplicación de las fórmulas:

- Con profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$E = F \times P$$

- Con profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20$$

siendo:

E edificabilidad máxima por planta.

F longitud de la fachada en metros.

P profundidad media del solar en metros.

En todo caso la edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de las respectivas edificabilidades de cada planta.



La edificabilidad máxima en la UA-9 será:

$$E = 1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será:

$$E = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Ocupación máxima: 50 % del total de la parcela.

Retranqueos mínimos a linderos cuando existan 3 m.

Artículo 126. bis. Fichas de unidades de actuación.

UA-9 - OPO	
Superficie total (m²s)	3.460,60
Superficie edificable residencial (m²s)	1.619,39
Edificabilidad total (m²t)	2.422,42
Edificabilidad bruta (m²t/m²s)	0,7
Capacidad poblacional (hab)	73
Edificabilidad neta (m²t/m²s)	1,50
Viario (m²s)	1064,81
Dotaciones (m²s)	787,11
Dotacional Zona Verde (Uso y Titularidad Pública)	243,58
Resto de Dotaciones (Uso y Titularidad Pública)	543,53
Edificabilidad viviendas de protección pública (m²t)	2.422,42
Plazas de Aparcamiento	24
	Públicas 13 (1 adaptada)



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. PRESENTACIÓN.

Acordada la aprobación definitiva de la modificación puntual modificación 1/2016 de las NNSS de Alconera, según lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEX modificado por 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, se redacta a continuación resumen ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c).

El encargo de redacción de la modificación se encomienda al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Río Bodión, con sede en avda. de los Cameranos, 47, de Zafra, CP 06300 (Badajoz), siendo el Arquitecto-Director Álvaro Casallo Mariscal.

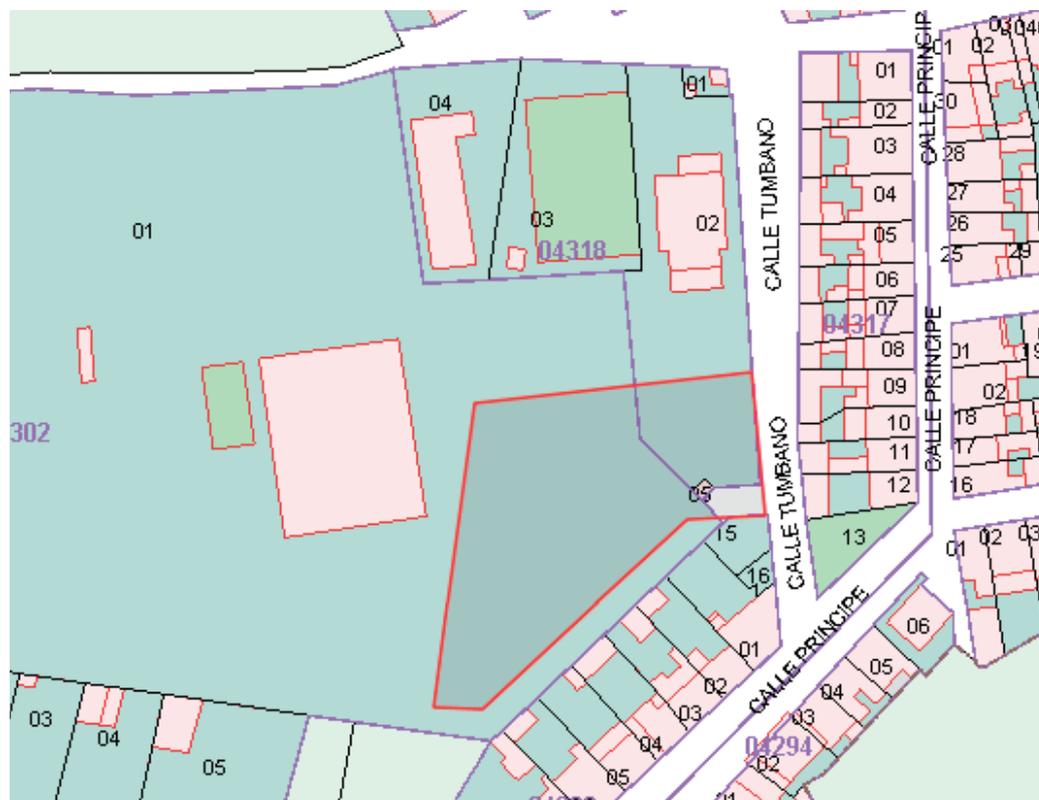
2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Los terrenos afectados por la presente modificación son todos ellos de titularidad municipal. Se sitúan al oeste del núcleo poblacional de Alconera y tiene fachada a calle a Calle Rosales y a traseras de la avenida del Príncipe, colindante con la parcela del colegio y la Unidad de Actuación 5.

El ámbito de actuación forma parte del suelo urbano y está calificado por las NNSS como dotacional y vial público. En esta zona se pretende crear una nueva unidad de actuación urbanizadora de uso residencial, que se denominará UA-9. Se corresponde con parte de las parcelas catastrales:

- 0330201QC1510S0001UK, localizada catastralmente en avenida del Príncipe.
- 0431802QC2503S0001FI, localizada catastralmente en calle Tumbano Ndup-Y Pl:00 Pt:01 (Colegio).
- El total de la 0431805QC2503S0001KI, localizada catastralmente en calle Tumbano Ndup-Z Pl:00 Pt:01 (Nave).
- Parte de vial público de la travesía de la calle Tumbano.

El objeto de la modificación consiste en el cambio de calificación en la zona de actuación de dotacional a residencial, creando una nueva área de desarrollo de forma que se cree suelo residencial donde ubicar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, delimitando la unidad de actuación urbanizadora de suelo urbano no consolidado UA-9 y planteando la ordenación detallada de la misma.



Parcelas catastrales afectadas por la modificación.

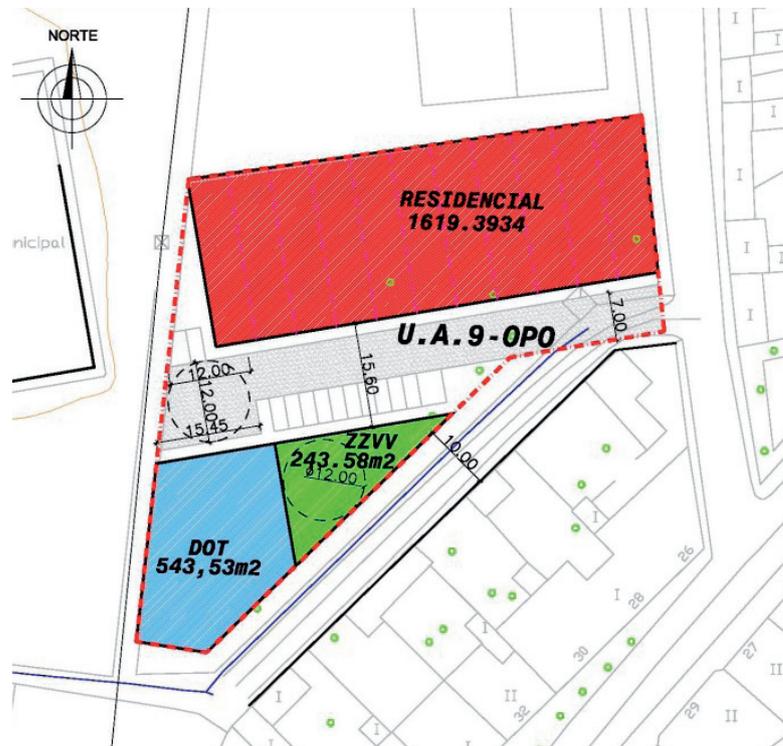
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La situación actual de la economía está generando mayores dificultades para el acceso a la financiación crediticia por parte de los/as compradores/as y, consecuentemente, una mayor dificultad por parte de las/os promotoras/es para la comercialización de las viviendas protegidas; esta circunstancia hace necesario adoptar medidas que refuercen las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de las familias más necesitadas en estos tiempos de crisis, a la vez que sirvan de estímulo para la reactivación económica del sector de la construcción. Es por ello, que con la presente modificación se pretende dar solución a la demanda existente en el municipio.

Para mantener la proporción y calidad de las dotaciones se cumplen sobradamente con los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas. Se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos marcados tanto en la LSOTEX (artículo 74), y se favorece la construcción de mayor número de viviendas de protección pública.



LSOTEX y RPEX				ORDENACIÓN PROPUESTA
Valores		Datos		
Edificabilidad	0,7 m ² t/m ² s	Ao (m ² t)	2.422,42	2.422,42
Superficie Actuación	3460,60 m ² s			
Dotaciones	20 m ² sx100 m ² s		484,48	787,11
ZV (m ² s)	10 m ² sx100 m ² s		242,24	243,58
RD (m ² s)	10 m ² sx100 m ² s		242,24	543,53
Plazas de Aparcamiento	1xcada100m ² t		24	24
Públicas	0,5xcada100m ² t		12,1121	13
Privadas				11



Ordenación detallada propuesta de la UA-9 OPO



4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

Se modifican los artículos que se exponen a continuación:

Artículo 120. Edificabilidad máxima

Artículo 126. bis. Fichas de unidades de actuación

Se modificarán los planos siguientes:

— P 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENAZAS Y CATÁLOGO.

— P 3.2. ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

Según informe emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta Extremadura, la modificación no se encuentra sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**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 16/03/2018 y n.º BA/023/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2016 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la recalificación de Suelo Urbano de uso dotacional a Suelo Urbano no consolidado de uso residencial, de terrenos ubicados junto al colegio público, creándose la unidad de actuación UA-9-OPO.

Municipio: Alconera.

Aprobación definitiva: 30/11/2017.

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, 16 de marzo de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

