



ACUERDO de 15 de abril de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Lapa, que afecta a tres parcelas de propiedad municipal, y que tiene por objeto la apertura de un vial en el interior de una manzana que conecte el Paseo de Extremadura con las traseras del Ayuntamiento, con la consiguiente creación de una Unidad de Actuación Discontinua UA-1/OPO, con destino a la construcción de VPO. (2020AC0046)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de abril de 2020, 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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 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 (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

Así mismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 87/2019, 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 La Lapa 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 disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Con la presente modificación se pretende la apertura de un vial sobre terrenos municipales que conecte el Paseo de Extremadura con las traseras del Ayuntamiento, para su destino a vivienda "protegida", con la previsión de las medidas compensatorias derivadas del incremento de aprovechamiento urbanístico sobre otros terrenos discontinuos también municipales.



Y aunque la ordenación viaria propuesta parece poco ortodoxa, sí lograría la comunicación de dos espacios públicos (el Paseo de Extremadura con una nueva plaza pública) y su integración en una red coherente (artículo 70.h.5 de la LSOTEX).

Por otro lado, la actuación que se plantea tiene un claro carácter social y público, es de limitado alcance, y permite la recuperación de espacios urbanos e infraestructuras urbanas inutilizados, así como de una manzana céntrica de gran superficie con fondos interiores que, de otra manera, no serían aprovechables.

No obstante, y dado que la decisión de la Administración Autonómica no puede cuestionar la interpretación del interés público apreciado por el municipio (artículo 78.4 de la LOTE), sí resulta necesario que éste justifique documentalmente que la solución de ordenación adoptada asegura la accesibilidad de las personas con diversos niveles de discapacidad (artículo 69.3.a.2 de LSOTEX), así como un análisis complementario del tráfico y la movilidad de la zona (artículo 43.2.c del RPLANEX), con la adopción, en su caso, de las medidas complementarias que resulten necesarias, a fin de justificar que la reforma que se pretende no solo mejora su entorno inmediato, sino del conjunto del núcleo urbano (artículo 106.1.a y 2.a del RPLANEX).

Por tanto, y dado que sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX y 105.5 del RPLANEX.

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 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o ficha 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), junto a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica 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, y la incorporación de los datos complementarios relativos al estudio de "tráfico y movilidad", 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial 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).

Mérida, 15 de abril de 2020.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15/04/2020, en la que se aprueba la modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Lapa, en las que se modifican los artículos 83, 92, 94, 95, 96, 101, 107 y se incluye el 131. Bis:

* **Artículo 83: Tipología de la edificación**

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa:

a).- Edificación en Manzana Cerrada con Patio de parcela (MD)- Es aquella edificación afectada por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo o parte del solar en el frente de dicha alineación, disponiéndose en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable. El exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá destinar a patio trasero o corralón para almacenamiento, huerto o similar; en ningún caso el cerramiento del mismo podrá exceder de 3 m de altura.

- Se respetarán en su caso las condiciones de ocupación y coeficiente de edificabilidad máximos establecidos según zona para cada parcela.

b).- Manzana Cerrada con patio de Manzana (MM).- Corresponde al tipo de edificación que, afecta por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: el comprendido entre alineaciones oficiales

- Se respetará, en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima establecidas según zonas para cada parcela.

c).- Edificación aislada (AS).- Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta o adosada a un lindero, situada en el interior de la parcela. Permitida exclusivamente en edificios escolares y públicos, Sus limitaciones serán en la normativa específica establecida para cada zona o clase de suelo.

d).- Nave industrial (NI).- Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimiento e instalaciones destinadas a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de 5 metros: No obstante lo anterior, en casos justificados por el tipo de actividad a desarrollar. El Ayuntamiento podrá autorizar un mayor número de plantas para este tipo de edificación previa la redacción y aprobación de un estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en el que quede suficientemente demostrado que no se incrementa la superficie total edificable deducible de la aplicación directa de esta normativa.



e).- Residencial vivienda protegida (VP).- Es aquella edificación adosada entre medianeras, y alineada a vial, o retranqueado un mínimo de 3 m si así se indica en los planos de ordenación de estas NNSS o se redacta y aprueba el correspondiente Estudio de Detalle. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Se destinan a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública
- Fondo máximo edificable: no se limita
- Se respetarán en su caso las condiciones de ocupación y coeficiente de edificabilidad máximos establecidos.

*** Artículo 92: Parcela mínima.**

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable serán las siguientes:

+ Manzana Cerrada con Patio de parcela MD:

- Superficie mínima = 80 m²
- Fachada mínima = 5 metros.
- Fondo mínimo = 10 metros.

+ Manzana Cerrada con patio de Manzana MM:

- Superficie mínima = 50 m²
- Fachada mínima = 5 metros.
- Fondo mínimo = 7 metros.

+ Residencial vivienda protegida (VP):

- Superficie mínima = 80 m²
- Fachada mínima = 5 metros.
- Fondo mínimo = 5 metros.

+ Nave industrial NI:

- Superficie mínima = 500 m²
- Fachada mínima:
 - Aislada = 20 metros.
 - Hilera = 12 metros.
- Dimensión mínima entre linderos enfrentados:
 - Aislada = 20 metros.
 - Hilera = 12 metros.

+ Edificación aislada:

- Parcela mínima = 500 m²

Al margen de lo anteriormente expuesto, serán consideradas así mismo como solares edificables aquellas parcelas que reuniendo los servicios urbanos exigibles figuren inscritas, con fecha anterior a la de la publicación oficial de la aprobación definitiva de estas normas en el Registro de la Propiedad, exigiéndose además, en caso de edificación de viviendas, estudio previo demostrativo, a verificar por el Ayuntamiento, de que dichas viviendas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas exigibles.

*** Artículo 94: Situación de las edificaciones.**

Toda construcción, área o subterránea, que pudiere realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

A los efectos de estas Normas tendrá la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las que así figuran reflejadas en el correspondiente plano de ordenación de estas Normas, complementadas, en su caso, por las que pudieran llegar a establecerse en los pertinentes estudios de Detalle y planes especiales que se redacten u aprueben en desarrollo de la presente normativa.

En los tipos de edificación **MM y MD** el plano o planos de fachada del edificio se situará siempre en las alineaciones oficiales, cubriendo o cerrando toda la longitud de su frente en toda la altura de la edificación, y prohibiéndose taxativamente toda clase de retranqueos.

En el tipo **Residencial vivienda protegida (VP)**, la edificación se situará alineada a vial, o podrá retranquearse 3 m como mínimo si así se indica en los planos de ordenación o se redacta el correspondiente Estudio de Detalle.

En los restantes tipos de edificación los retranqueos a realizar serán, como mínimo, los preceptuados en la correspondiente normativa específica.

*** Artículo 95: Tipología de la edificación.**

Los tipos que habrán de atenerse las edificaciones que se realicen en las distintas zonas del suelo del término municipal serán los siguientes:

a).- Suelo urbano.

- **Casco Urbano consolidado:** se prescribe con carácter único y obligatorio el tipo de edificación en Manzana Cerrada con patio de Manzana (MM).

- **Zonas de ensanche:** las tipología edificatorias permitidas serán Manzana Cerrada con Patio de parcela (MD) y Manzana Cerrada con patio de Manzana (MM) (Unifamiliar y Plurifamiliar.). En la zona calificada como residencial ensanche VP (Plano P2.- Usos pormenorizados) se prescribe la tipología de Residencial vivienda protegida (VP).

En zona de casco urbano de uso restringido industrial (almacenaje), se permitirán las construcciones adosadas de carácter industrial, con las limitaciones propias de la definición de esta tipología.

b).- Suelo no urbanizable. Se permitirán las tipologías de Edificación Aislada y Nave industrial aislada.

*** Artículo 96: Ocupación.**

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable según los distintos tipos de edificación:

a).- Manzana Cerrada con Patio de parcela. En este tipo de edificación se establece limitación porcentual de la superficie de parcela neta a ocupar por la edificación, siendo la ocupación permitida el 100% en planta baja y para uso diferente al residencial, y del 80 % para el resto de las plantas permitidas sea cual sea su uso. Todo ello teniendo presente que el fondo máximo edificable será de 20 de metros de fondo, si bien, para usos distintos al de vivienda, dicho fondo podrá aumentarse hasta el lindero posterior de la parcela. Resultando, pues, el siguiente cuadro:

	OCUPACIÓN		FONDO MÁXIMO
	Otros usos	Vivienda	
Vivienda			
PLANTA BAJA.....	100%.....	80%.....	-20 m.
OTRAS PLANTAS....	80%.....	80%.....	-20 m.

b).- Manzana con patio de manzana. En este tipo de edificación, el área a ocupar por la misma en todas sus plantas será como máximo la superficie de la parcela neta edificable comprendida entre alineaciones oficiales interiores y exteriores; dichas alineaciones interiores vendrán determinadas además del fondo máximo de 20 m. (a partir de cualquier alineación exterior de la manzana) por la exigencia de reservar en la manzana un patio capaz de inscribir un círculo de 6 m. de diámetro, con unos lados mínimos de 6 m.

c).- Edificación aislada. La ocupación máxima en esta tipología será del 60 %, además de respetar las distancias a linderos marcadas en el plano de parcelación.

d).- Nave industrial y edificación aislada. En este tipo de edificación la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas, no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

e).- Residencial vivienda protegida. La ocupación máxima en esta tipología será del 100 %, respetando siempre el coeficiente de edificabilidad máximo (art. 101 de estas normas).

*** Artículo 101: Edificabilidad**

1.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 96 y 97 de estas Normas.

2.- Se expresará en m² techo/ m² suelo.

3.- En ningún caso podrá ser superior a:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Edificación resid. aislada: | 1 planta: 0,6 m ² /m ²
2 plantas: 1 m ² /m ² |
| - Edificación resid. densa: | 1 planta: 0,8 m ² /m ²
2 plantas: 1,6 m ² /m ² |
| - Nave industrial: | 1 m ² /m ² |
| - Residencial vivienda protegida: | 1,8 m ² /m ² |

4.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.

*** Artículo 107: Disposiciones generales**

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en el suelo urbano, están sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo de 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c) La potencia máxima a instalar será de 10 CV, en la que además de la licencia máxima municipal se exigirá la autorización administrativa del Ministerio de Industria y Energía.

d) Que no estén incluidas en los Anexos IV y V. Proyectos Sometidos a Evaluación Ambiental Ordinaria y Simplificada de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3.- Especialmente las viviendas cumplirán su legislación específica, ampliada o complementada por las normas que para las mismas se establezcan en los artículos subsiguientes.

4.- Igualmente, sin perjuicio de la normativa específica, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en Suelo Industrial, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- a) Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número anterior, debiendo medirse desde la vivienda más próxima.
- b) Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m³, y sus vertidos de 10 mg/l.
- c) La potencia máxima a instalar será de 100 C.V. por parcela.

5.- Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 4 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano cumpliendo los mínimos de distancia señalados en su normativa específica, sujetándose además a lo establecida en estas Normas para actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

*** Artículo 131. Bis. Fichas de unidades de actuación.**

UA-1 OPO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	DENOMINACIÓN: PASEO DE EXTREMADURA

PLANO DE LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN			
	Se sitúan en dos ámbitos diferentes (unidad de actuación discontinua): El primero se sitúa en el centro del casco urbano, en una manzana delimitada por las Calles Alegría, Iglesia y Paseo de Extremadura. La segunda zona de actuación se encuentra al norte del casco urbano, entre la carretera EX-320 y el pabellón deportivo y el colegio.			
	CONDICIONES PARTICULARES			
	La unidad se ajusta a las reservas de suelos públicos establecidas en el art. 74 de la LSOTEX.			
	PLANEAMIENTO ANTERIOR			
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">NNS</td> <td style="width: 30%;">SU</td> </tr> <tr> <td>INCREMENTO APROVECHAMIENTO</td> <td>SÍ</td> </tr> </table>	NNS	SU	INCREMENTO APROVECHAMIENTO
NNS	SU			
INCREMENTO APROVECHAMIENTO	SÍ			

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E)					
SUPERFICIE UA (m ² s)	UA	2.106,10	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">APROV. LUCRATIVO</td> <td style="width: 50%;">1.246,80</td> </tr> </table>	APROV. LUCRATIVO	1.246,80
APROV. LUCRATIVO	1.246,80				



USO GLOBAL	Residencial	APROV. NETO	0,59
CAPACIDAD POBLACIONAL	37 hab. (1 hab./33 m ² const.)	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,59
COEF. PONDERACIÓN	1	ÁREA DE REPARTO	UA- 1- OPO

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (Art. 32 de la Ley 15/2001 LSOTEX)		RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS	
APROV. SUBJETIVO	90%	Se establece una reserva para vivienda sometida a algún régimen de protección pública del 100%.	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (D)			
PLANO DE ORDENACIÓN			
RESERVAS USOS PÚBLICOS		APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO	
ZONAS VERDES (m ² s)	1.010,24	ORDENANZA	m ² CONSTRUIDOS
EQUIPAMIENTOS (m ² s)	-	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA (VP)	1.246,80
		MANZANA CERRADA CON PATIO DE PARCELA (MD)	-
TOTAL DOTACIONES (excluido viario) (m ² s)	1.010,24	MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA (MM)	-
VIARIO (m ² s)	403,18	APARCAMIENTOS PÚBLICOS	6 plazas
USO MAYORITARIO	Residencial		
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
Apertura de nuevo vial, para ubicar viviendas sometida a algún régimen de protección pública.			

OTRAS DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cualquiera de los previstos en la LSOTEX. Con preferencia del Sistema por Obra Pública Ordinaria.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. PRESENTACIÓN

Acordada la aprobación definitiva de la modificación puntual 1/2018 de las NNSS de La Lapa, 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, C.P.:06300 (Badajoz), siendo el Arquitecto-Director Álvaro Casallo Mariscal.

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos afectados por la presente propuesta son todos ellos de titularidad municipal. Se sitúan en tres ámbitos diferentes:

El primero se sitúa en el centro del casco urbano, en una manzana delimitada por las Calles Alegría, Iglesia y Paseo de Extremadura. Forma parte del suelo urbano y está calificado por las NNSS como residencial, ordenanzas de casco urbano y residencial ensanche, y otra parte como dotación, y se corresponde con las siguientes parcelas catastrales:

- 6792040QC1569S0001WU, localizada en Paseo de Extremadura 2 (Centro social)
- 6792048QC1569S0001TU, localizada en calle Iglesia 5 (Ayuntamiento)
- 6792051QC1569S0001TU, localizada en Paseo de Extremadura 6

Y está limitado:

- Al Norte con traseras de las viviendas que dan frente a la calle Alegría, y
- Al Sur con la iglesia de San Onofre y con las traseras de las viviendas situadas en la calle iglesia y el Paseo de Extremadura.
- Al Este con el Paseo de Extremadura
- Al Oeste con la calle Iglesia

La segunda zona de actuación se encuentra al norte del casco urbano, entre la carretera EX-320 y el pabellón deportivo y el colegio. También está situado dentro de la delimitación del suelo urbano. Viene recogido en el plano P-2 Usos pormenorizados como zona de protección de carretera, formando parte de las siguientes parcelas catastrales:

- 6694002QC1569S0001HU, localizada en carretera de Zafra 5 (Pabellón polideportivo)
- 6694003QC1569S0001WU, localizada en carretera de Zafra (Parque)

Por último, como tercer objetivo de la modificación se ajusta a la realidad existente la delimitación de los edificios dotacionales del entorno de la unidad, aumentando la

superficie de los mismos, y rectificando las alineaciones. Son parte de las parcelas catastrales:

- 6792041QC1569S0001AU, localizada en Paseo de Extremadura 4 (Local de la Sociedad de Colombicultura).
- 6792040QC1569S0001WU, localizada en Paseo de Extremadura 2 (Centro social).
- 6792048QC1569S0001TU, localizada en calle Iglesia 5 (Ayuntamiento)
- 6694002QC1569S0001HU, localizada en carretera de Zafra 5 (Pabellón polideportivo)



Parcelas catastrales afectadas por la modificación

La propiedad de los terrenos es pública, en base a certificado expedido por el Ayto. de La Lapa.

El objeto de la modificación consiste en la apertura de un vial que conecte el paseo de Extremadura con las traseras del ayuntamiento y la iglesia de San Onofre, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Para ello:

- Se crea la Unidad de actuación discontinua **UA-1 OPO**.
- Se crea una tipología propia: **residencial vivienda protegida (VP)** para este ámbito.
- Además se ajusta a la realidad existente la delimitación de los edificios dotacionales del entorno de la unidad, aumentando la superficie de los mismos, y rectificando las alineaciones.



Plano de la Ordenación Propuesta

	Residencial vivienda protegida (VP)
Fondo máximo edificable	No se limita
Parcela mínima	Superficie mínima: 80 m ² Fachada mínima: 5 m Fondo mínimo: 5 m
Ocupación	100 %
Altura y Número de plantas	2 plantas (7,5 m)
Edificabilidad	1,8 m ² / m ²
Retranqueos	Alineación a vial, o retranqueo de 3 m mínimo si se indica en los planos o se redacta estudio de detalle.
Usos	Residencial, Público, Terciario e Industrial de 1 ^a categoría.

Resumen de los condicionantes urbanísticos de la nueva tipología que se crea.

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 tiempo 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 de la LSOTEX), y se favorece la construcción de mayor número de viviendas de protección pública.

LSOTEX y RPEX				ORDENACIÓN PROPUUESTA
Valores		Datos		
Edificabilidad	0,7 m ² t/m ² s			0,59 m ² t/m ² s
Superficie Actuación	2106,1	Ao (m ² t)	1.474,27	1246,8
Dotaciones	20 m ² sx100 m ² s		249,36	1.010,24
ZV (m ² s)	10 m ² sx100 m ² s		124,68	1.010,24
DE (m ² s)	10 m ² sx100 m ² s		124,68	0,00
Plazas de Aparcamiento	1xcada100m ² t		12	14
Públicas	0,5xcada100m ² t		6,234	6
Privadas				8

Con la presente modificación se pretende la apertura de un vial sobre terrenos municipales, conectando dos espacios públicos (el Paseo de Extremadura con una nueva plaza pública) y su integración en una red coherente (artículo 70.h.5 de la LSOTEX).

El vial a ejecutar se proyecta como plataforma única mixta, con preferencia de la circulación peatonal sobre el tráfico rodado. La circulación rodada se debería permitir únicamente para acceso a los residentes y para situaciones de emergencia (bomberos, ambulancias...). El vial culmina en fondo de saco, en un espacio de dimensión suficiente para cumplir lo establecido en el CTE-DB-SI. Se crea de esta forma una plazoleta en las traseras de la iglesia, generando una nueva perspectiva de la misma desde uno de los puntos de acceso de la localidad.

Al encontrarse al mismo nivel se garantiza la accesibilidad universal de las personas con diversos niveles de discapacidad (artículo 69.3.a.2 de LSOTEX). La implantación de la "plataforma única" como solución urbana ha mejorado la accesibilidad de los centros urbanos, permitiendo la convivencia del peatón y el vehículo en espacios que serían inaccesibles de no optarse por esta solución.

Como medida complementaria se reordenan la circulación y los aparcamientos del ámbito inmediato, incrementando de esta forma las plazas de aparcamiento existentes en la zona, y evitando utilizar la reserva de la unidad, fomentando de esta forma los itinerarios peatonales.

4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

4.1. En cuanto a la normativa de las NNSS de Planeamiento.

Se modifican los artículos que se exponen a continuación, concluyendo la siguiente diferenciación entre la normativa actual y la del estado modificado (en **negrita** aparecen los artículos que son objeto de modificación):

TÍTULO IV: NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I: Condiciones generales de la edificación y uso del suelo

Sección 1ª: Definiciones, Terminología y Limitaciones.

**Artículo 83: Tipología de la edificación**

Sección 2ª: Condiciones de Parcelación

Artículo 92: Parcela mínima

Sección 3ª: Condiciones de aprovechamiento

Artículo 94: Situación de las edificaciones**Artículo 95: Tipología de la edificación****Artículo 96: Ocupación****Artículo 101: Edificabilidad**

Sección 5ª: Condiciones higiénico sanitarias

Artículo 107: Disposiciones generales**TÍTULO IV: NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN****CAPÍTULO II: Condiciones particulares en Suelo Urbano**

Sección 4ª: Gestión del Suelo Urbano

Artículo 131. Bis. Fichas de unidades de actuación (Nueva creación)**4.2. En cuanto a Planos de las NNSS de Planeamiento.**

Se modificarán los planos siguientes:

- P 1. DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- P 2. USOS PORMENORIZADOS.
- P 3. ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA.
- P 7. DELIMITACIÓN SUELO URBANO. ÁREAS NORMATIVAS.

5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

En relación con la justificación Medioambiental, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta Extremadura, informa que el proyecto presentado no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015 (Expte.: IA18/01411).

**ANEXO III**

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 24/09/2020 y n.º BA/034/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que afecta a tres parcelas de propiedad municipal, y que tiene por objeto la apertura de un vial en el interior de una manzana que conecte el Paseo de Extremadura con las traseras del Ayuntamiento, con la consiguiente creación de una Unidad de Actuación Discontinua UA-1/OPO, con destino a la construcción de VPO.

Municipio: La Lapa

Aprobación definitiva: 15 de abril de 2020

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, 24 de septiembre de 2020

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

