

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*ACUERDO de 26 de septiembre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Montánchez, consistente en la reclasificación de suelo urbano no consolidado (DUNC) a suelo urbano consolidado (SUC) de la parcela sita en c/ Floreta, 11 con el fin de excluirla de la Unidad de Ejecución UA-3. (2022AC0038)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de septiembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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 su resolución, 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 Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 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 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio 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 Ley 15/2001 -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.



Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en la reciente reforma de la LSOTEX (Ley 9/2010, de 18 de octubre/DOE de 20-10-10).

La propuesta presentada tiene su origen en un supuesto error al momento de la redacción del Plan General Municipal, que a la vista de la documentación justificativa aportada por el Ayuntamiento, no tuvo presente la existencia sobre la parcela referenciada y con anterioridad a su aprobación inicial (19-11-04), de una edificación con licencia otorgada en 2003 que forma parte de la actual trama urbana y dispone de los servicios urbanísticos propios de este suelo, y que la hacen inmerecedora de la actual clasificación.

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

#### ACUERDA

**Primero.** Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal epigrafiado.

**Segundo.** Publicar, como anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el artículo 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), 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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º El Presidente,  
MIGUEL ÁNGEL RUFO  
CORDERO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ  
ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 26 de septiembre de 2013, se modifican el artículo 35 Características y determinaciones de las Unidades de Actuación, la ficha de la Unidad de Actuación U.A.3. y el apartado Justificación de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

### Artículo 35. Características y determinaciones de las Unidades de Actuación

En el cuadro adjunto se establece la superficie, uso global, cesiones de dotaciones públicas, densidad e instrumentos de desarrollo que corresponden a cada una de las Unidades de Actuación previstas en el Suelo Urbano.

La delimitación de las mismas se ajusta a las determinaciones del artículo 124 de la LESOTEX.

Las características de ordenación en cuanto a la alineación, altura de la edificación, trazado y características de los viales y localización de áreas libres y equipamientos son las establecidas en los Planos de Ordenación n.º 3 y 4 y en las Normas Particulares definidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.



## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

UNIDAD	SUPERFICIE BRUTA (has)	USO GLOBAL	RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES (M <sup>2</sup> )			N.º MAX VIVIENDAS	DESA-RROLLO
			Viarío y Aparcamiento	Equipamiento	Zonas Verdes		
UA - 1	1,74928	R	3.315,45	--	5.361,03	87	Proyecto de Urbanización ED / PERI si varían Condiciones de Ordenación.  UA5-b mediante O.P.O.
UA - 3	1,940311	E	5.643,72	--	3.514,64	96	
UA - 4	0,649393	S	1.944,87	--	1.231,84	32	
UA - 5a	0,886871	I	1.804,98	767,61	886,87	44	
UA - 5b	0,385812	D	1.830,40	92,43	385,81	19	
UA - 6	1,50028	E	4.428,26	--	3.559,92	75	
UA - 7	1,657357	N	3.402,48	--	1.677,08	82	
UA - 2	2,48678	C	6.153,67	935,90	3.952,18	--	

Se cumplen en todas ellas los estándares mínimos establecidos en el artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

### 3. UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.3. CONDICIONES DE DESARROLLO

**ÁMBITO:** El ámbito de la unidad queda delimitada entre la UA2, el límite de suelo urbano, las calles travesías Rejoyuela, Fuente Ibáñez y avda. de Extremadura.

**SUPERFICIE:** 19.403,11 m<sup>2</sup>.

**USO GLOBAL:** Residencial. Superficie Residencial: 10.244,75 m<sup>2</sup>



APROVECHAMIENTO: 9.933,21 m<sup>2</sup>t

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 96 viviendas.

**VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA M<sup>2</sup> SUPERFICIE 2.495,60 m<sup>2</sup>**

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) Edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento 993,32 m<sup>2</sup>

S/ Artículo 31.2.b LSOTEX

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** Programa de Ejecución - Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.

**OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:** Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Este del núcleo.

Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar las conexiones con la explanada de acceso a la Colonia y con la calle Rejoyuela, así como, la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES:**

Viario y Aparcamientos:	5.643,72 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes:	3.514,64 m <sup>2</sup>

N.º aparcamientos uso público en vial 51 ud.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USOS, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS:** Edificabilidad máxima sobre parcela Residencial: 0,96959 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de «Extensión del Casco», de acuerdo con la calificación especificada en el plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

**CONDICIONES DE VIARIO:** Ancho mínimo calle rodada:  
— 9 metros (6 m de calzada y dos aceras de 1,5 m).  
— 10 metros (7 de calzada y dos aceras de 1,5 m) en el viario de contacto con el límite de suelo urbano y la UA2 tal como queda señalado en el plano n.º 4 Ordenación Detallada "Alineaciones y rasantes".

### **JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS.**

Según se establece en el artículo 74 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se establecen los siguientes estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas:



- Montánchez posee una población de derecho de 2.303 habitantes, por tanto, la densidad máxima permitida es de 50 viviendas por hectárea y 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.
- U.A.1.- 1,749 ha x 50 = 87,45 > 87 viviendas  
 $17.492,28 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 12.244,59 \text{ m}^2 > 12.236,33 \text{ m}^2$
- U.A.3.- 1,9403 ha x 50 = 97 > 96  
 $19.403,11 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 13.582,17\text{m}^2 > 9.933,21 \text{ m}^2$
- U.A.4.- 0,649 ha x 50 = 32,45 > 32  
 $6.493,93 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.545,75 \text{ m}^2 > 3.519,56 \text{ m}^2$
- U.A.5a.- 0,887 ha x 50 = 44,35 > 44  
 $8.866,70 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.206,69 \text{ m}^2 > 6.081,96 \text{ m}^2$
- U.A.5b.- 0,386 ha x 50 = 19,30 > 19  
 $3.860,13 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.702,09 \text{ m}^2 > 1.366,39 \text{ m}^2$
- U.A.6.- 1,5 ha x 50 = 75 > 75  
 $15.002,80 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.501,96 \text{ m}^2 > 10.171,19 \text{ m}^2$
- U.A.7.- 1,657 ha x 50 = 82,85 > 82  
 $16.573,57 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.601,50 \text{ m}^2 > 4.791,62 \text{ m}^2$
- Sector 1.- 3,02 ha x 50 = 151 > 110  
 $30.241,11 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 21.168,77 \text{ m}^2 > 14.717,13 \text{ m}^2$
- Reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, de 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> potencialmente edificables, destinándose a zonas verdes como mínimo 15 por cada 100 m<sup>2</sup> potencialmente edificables, que no podrá ser inferior al 10% de la superficie neta de la actuación.
  - U.A.1.-  $(8.815,79 \times 1,388) \times 0,35 = 4.282,70 \text{ m}^2 < 5.361,03 \text{ m}^2 > 1.749,22 \text{ m}^2$
  - U.A.3.-  $(10.244,75 \times 0,96959) \times 0,35 = 3.476,62 \text{ m}^2 < 3.514,64 \text{ m}^2 > 1.940,31 \text{ m}^2$



– U.A.4.-  $(3.317,22 \times 1,060998) \times 0,35 = 1.231,84 \text{ m}^2 < 1.231,84 \text{ m}^2 > 649,39 \text{ m}^2$

– U.A.5a.-  $(4.860,85 \times 0,97248) \times 0,35 = 1.654,48 \text{ m}^2 < 2.200,88 \text{ m}^2$

Zonas Verdes U.A.5 =  $886,67 \text{ m}^2 \leq 899,59 \text{ m}^2$

– U.A.5b.-  $(1.405,06 \times 0,97248) \times 0,35 = 478,24 \text{ m}^2 < 622,65 \text{ m}^2$

Zonas Verdes U.A.5 =  $386,01 \text{ m}^2 \leq 409,63 \text{ m}^2$

– U.A.6.-  $(7.014,62 \times 1,45) \times 0,35 = 3.559,91 \text{ m}^2 < 3.559,92 \text{ m}^2 > 1.500,20 \text{ m}^2$

– U.A.7.-  $(11.494,01 \times 0,41688) \times 0,35 = 1.677,06 \text{ m}^2 < 1.677,08 \text{ m}^2 > 1.657,35 \text{ m}^2$

– Sector 1.-  $(18.223,52 \times 0,80759) \times 0,35 = 5.150,99 \text{ m}^2 < 5.151,03 \text{ m}^2$

Zonas Verdes Sector 1 =  $3.292,61 \text{ m}^2 > 3.024,11 \text{ m}^2$

Para uso global industrial, las reservas dotacionales públicas, se obtienen multiplicando 0,15 por los metros cuadrados de techo totales, así:

– U.A.2.-  $13.826,05 \text{ m}^2 \times 0,15 = 2.073,90 \text{ m}^2 < 4.888,08 \text{ m}^2$

– U.A.S.8.-  $6.490,07 \text{ m}^2 \times 0,15 = 973,51 \text{ m}^2 < 977,22 \text{ m}^2$

Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> potencialmente edificables, al menos un 50% anexas o no al viario, serán de uso público. A continuación, presentamos la justificación del número de plazas anexas a viario.

– U.A.1.-  $(12.236,31 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 62 \text{ plazas} \leq 62 \text{ plazas.}$

– U.A.2.-  $(13.827,05 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 70 \text{ plazas} \leq 70 \text{ plazas.}$

– U.A.3.-  $(9.933,21 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 50 \text{ plazas} \leq 51 \text{ plazas.}$

– U.A.4.-  $(3.519,56 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 18 \text{ plazas} \leq 18 \text{ plazas.}$

– U.A.5a.-  $(6.081,96 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 30 \text{ plazas} \leq 30 \text{ plazas.}$

– U.A.5b.-  $(1.366,39 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 7 \text{ plazas} \leq 43 \text{ plazas.}$

– U.A.6.-  $(10.171,20 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 7 \text{ plazas} \leq 7 \text{ plazas.}$

– U.A.7.-  $(4.791,62 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 24 \text{ plazas} \leq 24 \text{ plazas.}$



– U.A.S.8.-  $(3.797,00 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 18,98 \text{ plazas} \leq 19 \text{ plazas}$ .

– Sector 1.-  $(14.717,13 \text{ m}^2 / 100) \times 0,5 = 74 \text{ plazas} \leq 74 \text{ plazas}$ .

Al menos el 2% de las plazas de aparcamiento en cada unidad o sector serán adaptadas conforme al Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

– Al menos el 40% del aprovechamiento objetivo, se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

– U.A.1.- 87 viviendas  $\times 0,25 = 22$ ;  $12.236,31 \text{ m}^2 \times 0,25 = 3.059,07 \text{ m}^2$ .

– U.A.3.- 96 viviendas  $\times 0,25 = 24$ ;  $9.933,21 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2.495,60 \text{ m}^2$ .

– U.A.4.- 32 viviendas  $\times 0,25 = 8$ ;  $3.519,56 \text{ m}^2 \times 0,25 = 879,89 \text{ m}^2$ .

– U.A.5a.- 19 viviendas  $\times 0,40 = 7,6$  (8);  $6.081,96 \text{ m}^2 \times 0,40 = 2.432,79 \text{ m}^2$ .

– U.A.5b.- 44 viviendas  $\times 0,40 = 17,6$  (18);  $1.366,39 \text{ m}^2 \times 0,40 = 546,56 \text{ m}^2$ .

– U.A.6.- 75 viviendas  $\times 0,25 = 19$ ;  $10.171,20 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2.542,79 \text{ m}^2$ .

– U.A.7.- 82 viviendas  $\times 0,25 = 21$ ;  $4.791,62 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.197,90 \text{ m}^2$ .

– Sector 1.- 110 viviendas  $\times 0,25 = 28$ ;  $14.717,13 \text{ m}^2 \times 0,25 = 3.679,28 \text{ m}^2$ .

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 21/04/2022 y n.º CC/019/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

**Descripción:** Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal, consistente en la reclasificación de suelo urbano no consolidado (SUNC) a suelo urbano consolidado (SUC) de la parcela sita en c/ Floreta, 11 con el fin de excluirla de la Unidad de Ejecución UA-3.

**Municipio:** Montánchez.

**Aprobación definitiva:** 26 de septiembre de 2013.

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 Mérida, 21 de abril de 2022.