



AYUNTAMIENTO DE VALDELACALZADA

ANUNCIO de 25 de mayo de 2023 sobre exposición pública de las modificaciones realizadas a la aprobación provisional del Plan General Municipal. (2023080997)

El Plan General Municipal de Valdelacalzada fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2011, sometiéndose posteriormente a información pública durante 45 días.

El Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el documento del Plan General Municipal el 28 de julio de 2019.

Que, tras informe realizado por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de las Mancomunidades Vegas Bajas y Lácara – Los Baldíos, solicitado por el Ayuntamiento de Valdelacalzada, que de oficio consideraba necesario incorporar algunas modificaciones respecto al documento aprobado provisionalmente. En concreto, dichas modificaciones son:

1. Se reduce la superficie y número de sectores de suelo urbanizable de uso residencial de manera que resulten viables económicamente.

Los sectores de suelo urbanizable de uso residencial delimitados por el PGM aprobado inicialmente y provisionalmente cuentan con un aprovechamiento muy bajo, que hace inviable su desarrollo urbanístico por la elevada repercusión del coste de la urbanización. Es por ello que el Ayuntamiento ha solicitado reducir la superficie y número de estos sectores, manteniendo el aprovechamiento dentro de los límites establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX.

La propuesta que se recoge en este documento pasa de 5 sectores de suelo urbanizable de uso residencial propuestos por el PGM aprobado a dos sectores, manteniendo el mismo aprovechamiento objetivo. De esta manera la edificabilidad asignada a los sectores de suelo urbanizable de la primera propuesta se concentran ahora en una superficie de suelo menor, resultando unos sectores más rentables desde el punto de vista económico, y más sostenibles, en la medida que se consume una menor superficie de suelo. Se exponen a continuación unas tablas comparativas entre la propuesta del PGM aprobado y la actual.

Propuesta PGM aprobado inicialmente y provisionalmente:



ÁMBITO	SUP. NETA m ² s	SUP. SS.GG. Interiores m ² s	SUP. SS.GO Exteriores m ² s	TOTAL SUP. BRUTA m ² s	Dotaciones mínimas según la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura			DOT. 35m ² s/ 100m ² t	ZV max: 15m ² s/ 100m ² t 10% sup. neta	EQ 20m ² s/ 100m ² t	Dotaciones Previstas por el PGM			% Cesiones suelos Dotaciones / Sup. neta	USO GLOBAL	COEF. EDIF. BRUTA m ² c/ m ² s	TOTAL EDIFIC. m ² c	DENSIDAD Viv/Ha
					DOT.	ZV	EQ				DOT.	ZV	EQ					
S-1	31.056	3.803	1.700	36.559	3.455	3.106	1.974	5.325	3.197	2.128	17%	RESIDENCIAL	0.27	9.871	28			
S-2	56.647	8.999	600	66.246	6.260	5.665	3.577	9.494	5.768	3.726	17%	RESIDENCIAL	0.27	17.886	27			
S-3	78.448	10.339	1.354	90.141	7.572	7.845	4.327	12.790	8.271	4.519	16%	RESIDENCIAL	0.24	21.634	24			
S-4	35.864	6.328	0	42.192	3.544	3.586	2.025	6.170	3.930	2.240	17%	RESIDENCIAL	0.24	10.126	24			
S-5	43.575	3.195	3.667	50.437	4.237	4.357	2.421	7.020	4.473	2.547	16%	RESIDENCIAL	0.24	12.105	24			
TOTAL	245.590	32.664	7.321	285.575	25.068	24.559	14.324	40.799	25.639	15.160	17%		-	71.622	-			



Modificación incorporada por la OTUDTS:

ÁMBITO	SUP. NETA m ² s	SUP. SS.GG. Interiores m ² s	SUP. SS.GO Exteriores m ² s	TOTAL SUP. BRUTA m ² s	Dotaciones mínimas según la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura			Dotaciones Previstas por el PGM			% Cesiones suelos / Sup. neta	USO GLOBAL	COEF. EDIF. BRUTA	TOTAL EDIFIC.	DENSIDAD
					DOT. 35m ² s/ 100m ² t	ZV max: 15m ² s/ 100m ² t 10% sup. neta	EQ 20m ² s/ 100m ² t	DOT.	ZV	EQ					
S-1	52.595	0	14.823	67.418	14.217,70	6.093,30	7.753,70	14.820	6.464	8.356	36,48%	RESIDENCIAL	0,6025	40.622	27
S-2	46.036	0	1.855	47.891	10.933,00	4.650,00	4.457,00	10.933	6.393	4.540	35,27%	RESIDENCIAL	0,6473	31.000	35
TOTAL	98.631	0	16.678	115.309	25.067,70	10.743,30	12.210,70	25.753	12.857	12.896	35,95%	RESIDENCIAL	0,6211	71.622	31



Con la modificación propuesta se pasa de una superficie de suelo urbanizable de uso residencial de 285.575 m²s a 115.309 m²s, lo que representa una reducción de esta clase de suelo de 170.266 m², que pasan a clasificarse como suelo no urbanizable de protección estructural agrícola.

La nueva propuesta asigna a los dos sectores de uso residencial unas edificabilidades de 0,60 m²t/m²s y 0,64 m²t/m²s, frente a los 0,27 m²t/m²s y 0,24 m²t/m²s de la versión del PGM aprobada inicialmente y provisionalmente. Se propone por tanto una concentración de la edificabilidad de 71.622 m²t prevista en la versión anterior del PGM manteniéndose los dos sectores por debajo de límite de 0,70 m²t/m²s establecido por el artículo 74 de la LSO-TEX.

En cuanto al aprovechamiento medio del área de reparto AR-1, se pasa de los 0,2307 uas a 0,5806 uas.

Además esta modificación lleva aparejados los siguientes cambios:

- La eliminación de la rotonda este de conexión de una futura ronda de circunvalación con la carretera de la Calzada Romana. Esta rotonda sólo tiene sentido si se llegara a ejecutar dicha ronda, y el PGM la propone como una declaración de intenciones futura, no vinculante ni adscrita a ningún sector.
- Se elimina la reserva de suelo para la ampliación del cementerio que se ubicaba en parcelas de propiedad privada, siendo necesario adscribir su obtención a alguno de los sectores de suelo urbanizable. Esta reserva no resulta necesaria porque la parcela de propiedad municipal tiene 16.010 m² superficie suficiente para dar respuesta a las necesidades de ampliación del cementerio, que actualmente ocupa unos 3.500 m² de suelo.

Documentos PGM que se modifican como consecuencia de estos cambios:

- Se sustituyen en la normativa urbanística las fichas de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial por las fichas correspondientes a los dos sectores propuestos en esta nueva versión, y se ha procedido a renombrar los sectores de suelo urbanizable de uso industrial. Título IV. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable y urbano. Artículo 15.
- Se modifican los planos OE-1, OE-2, OE-3, OE-4, OD-1, OD-3, OD-4, y OD-5.
- Se modifican la memoria justificativa, el estudio económico y el informe de sostenibilidad ambiental, junto con su cartografía, reflejando los cambios en los sectores de suelo urbanizable de uso residencial. Se han actualizado los datos de evolución de la población para el nuevo horizonte temporal del plan, y se ha analizado su incidencia en la ordenación



y en los recursos de abastecimiento y saneamiento, así como la adecuación de la nueva propuesta de suelos urbanizables de uso residencial a la nueva previsión de crecimiento poblacional.

2. En el suelo no urbanizable se adaptan las distancias de las edificaciones a linderos y a caminos a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Como consecuencia de estos cambios se modifican los siguientes artículos de la normativa urbanística estableciendo un retranqueo de las edificaciones de 3 metros a linderos y 5 metros caminos:

Título III. Ordenación de carácter estructural. Capítulo 2. Condiciones edificatorias del suelo no urbanizable. Artículos 24, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48.

3. Se modifica la calificación de dos parcelas en suelo urbano.

Recientemente el Ayuntamiento ha adquirido la parcela sita en el n.º 8 de la calle Ronda del Sur que el PGM aprobado provisionalmente califica con uso industrial. Es deseo del Ayuntamiento modificar la calificación de esta parcela a espacios libres (1.785 m²) y equipamiento cultural (3.302 m²). Igualmente el Ayuntamiento desea cambiar la calificación de la parcela de su propiedad sita en el n.º 8 de la calle Pedro González Acedo de espacio libre a residencial, quedando compensada esta disminución de la superficie de espacios libres (614 m²) con la incorporación al sistema de espacios libres de los 1.785 m² de la parcela anterior.

Esta modificación afecta únicamente al plano OD1.

Por tanto, los técnicos de la OTUDTS Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos se han encargado únicamente de incorporar al documento las modificaciones requeridas por el Ayuntamiento descritas en los puntos anteriores, sin entrar a valorar la idoneidad de la ordenación técnica y jurídica propuesta por los anteriores equipos que han intervenido en la redacción del PGM de Valdelacalzada.

De acuerdo con el artículo 77.2.3 de la LSOTEX los cambios incorporados al documento constituyen modificaciones sustanciales de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural por lo que deberá someterse a un nuevo periodo de información pública por periodo de 45 días, siendo sólo necesario someter nuevamente a información pública aquellas cuestiones que hayan sufrido en concreto las modificaciones y no todo el contenido del plan.

Que dichas modificaciones a la aprobación provisional del Plan General Municipal, se consideraron necesarias para conseguir un desarrollo urbanístico sostenible del suelo urbanizable



del Ayuntamiento de Valdelacalzada, así como un uso del suelo no urbanizable en consonancia con la legislación autonómica actualmente vigente, sin mayores restricciones, por parte del arquitecto técnico del Ayuntamiento de Valdelacalzada en informe suscrito el día 22 de marzo de 2023.

Así mismo señalaba que se procede a la recalificación de una parcela de suelo urbano situada entre las calles Ronda Sur y Calzada Romana, con referencia catastral 9470302PD9097A0001HW, pasando de Industrial en Casco (IND-1) a Zona Verde e Institucional Cultural (INS-C), compensando esta nueva zona verde la recalificación de la parcela catastral 9968601PD9096N0001UP situada en la calle Pedro González Acedo, la cual pasa a recalificarse a Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI) del polígono 5.

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 25 de mayo de 2023, acordó por unanimidad de sus miembros presentes proceder a las modificaciones a la aprobación provisional del Plan General Municipal de Valdelacalzada.

De conformidad con lo establecido en los artículos 77.2.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y 121.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura Aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, se somete de nuevo a información pública por el plazo de cuarenta y cinco días, con publicación de los correspondientes anuncios en el BOP, y en el Diario Oficial de Extremadura (DOE). Comenzará a contar el plazo el día siguiente a la última publicación que se efectúe, para la presentación de las alegaciones a las modificaciones que afecten a la ordenación estructural. Durante dicha exposición al pública el proyecto del Plan se encontrará depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Valdelacalzada.

Valdelacalzada, 25 de mayo de 2023. El Alcalde-Presidente, PEDRO INOCENTE NORIEGA DEL VALLE.

• • •

