



ACUERDO de 30 de marzo de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera (M-023), para resolver las contradicciones existentes respecto de los usos previstos y los realmente implementados en una parcela de la Unidad de Ejecución UE-10. (2023AC0035)

Asunto: Modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para resolver las contradicciones existentes respecto de los usos previstos y los realmente implementados en una parcela de la Unidad de Ejecución UE-10. OLIVA DE LA FRONTERA (M-023).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 30/03/2023, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 31/03/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 13/04/2021 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 30/09/2021.

Tras el acuerdo de la CUOTEX de 27/01/2022, el Pleno municipal aprobó provisionalmente una nueva propuesta técnica el 24/06/2022, sometiéndola a información pública mediante la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 06/07/2022 y en la sede electrónica municipal, sin haberse presentado alegaciones, según certificado de su Secretaría municipal.

Y con posterioridad al acuerdo de la CUOTEX de 26/01/2023, el Pleno municipal aprobó provisionalmente otra nueva versión del documento técnico, con la que intenta dar respuesta a las observaciones de la Comisión.

La Dirección General de Sostenibilidad resolvió el 07/07/2022 declarar la no necesidad de sometimiento del expediente a evaluación ambiental estratégica simplificada.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

II. Competencia.

Oliva de la Frontera no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición



transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a los aprovechamientos y cesiones en el ámbito de una unidad de actuación equivalente a un sector y a la identificación de éste, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Oliva de la Frontera tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).



IV. Análisis.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 26/01/2023, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se completamente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, y que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 10/03/2023.

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la eliminación de dotaciones públicas y zonas verdes del ámbito de la unidad de ejecución UE-10, localizándolas en suelo no urbanizable de propiedad municipal, que se reclasifica. Así, nos encontramos ante dos ámbitos de suelo no urbanizado que se vinculan para delimitar una nueva UE-10 como actuación de transformación urbanística, dando como resultado unas nuevas dotaciones públicas y zonas verdes que son equivalentes a las que se eliminan, e incrementándose en la misma proporción en la que lo hace la nueva edificabilidad residencial.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.



V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 57.6 de la LOTUS).

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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 30 de marzo de 2023.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE

**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 30 de marzo de 2023, se modifica el "Artículo 131. Unidades de Ejecución UE-1 a UE-12 y UE-14 a UE-15" y se incluye la Ficha de la unidad de ejecución discontinua UE-10 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 131. Unidades de Ejecución UE-1 a UE- 12 y UE-14 a UE-15.

— Definición , situación y superficie:

- Definición: Unidad de Ejecución en Zona II.

– Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano n.º 2 de ordenación.

- Superficie aproximada:

UE-1	19.210 m ² .
UE-2	6.320 m ² .
UE-3	11.000 m ² .
UE-4	3. 550 m ² .
UE-5	10.720 m ² .
UE-6	22.950 m ² .
UE-7	7.530 m ² .
UE-8	6.590 m ² .
UE-9	12.020 m ² .
UE-10	13.875 m ² .
UE-11	12.630 m ² .
UE-12	7.540 m ² .
UE-14	30.633 m ² .
UE-15	31. 630 m ² .



— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II – Residencial Unifamiliar en línea, a la cual pertenecen.
- Densidad máxima: 50 Viv/Ha.

– Capacidad estimada:

UE-1	96 viviendas.
UE-2	31 viviendas.
UE-3	55 viviendas.
UE-4	17 viviendas.
UE-5	53 viviendas.
UE-6	96 viviendas.
UE-7	37 viviendas.
UE-8	32 viviendas.
UE-9	60 viviendas.
UE-10	69 viviendas.
UE-11	63 viviendas.
UE-12	37 viviendas.
UE-14	153 viviendas.
UE-151	58 viviendas.

Edificabilidad máxima global: 0,90 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

— Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II – Residencial Unifamiliar en línea, a la cual pertenecen.



— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

— Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

- Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.

– Sistema de Actuación: Será el de Compensación.

— Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el artículo 104 de estas Normas Urbanísticas.

— Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras y electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

– Los terrenos destinados a dotaciones.

– Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

- De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, correspondiendo al 15% restante al Ayuntamiento.

- Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DISCONTINUA UE 10

Zonificación:

Zona II.

Uso Global:

Residencial.

Uso Característico:

Unifamiliar en línea.

Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Superficies:

Superficie del ámbito UE 10: 13.875 m².Superficie uso Residencial: 7.076 m².Superficie uso Dotacional: 698 m².Superficie uso Espacios Libres: 1.857 m².

Edificabilidad:

Edificabilidad: 2,1 m²/ m².Edificabilidad residencial UE 10: 14.859,60 m².

Cesiones:

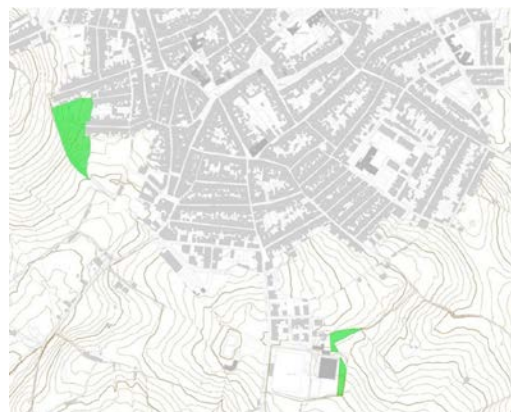
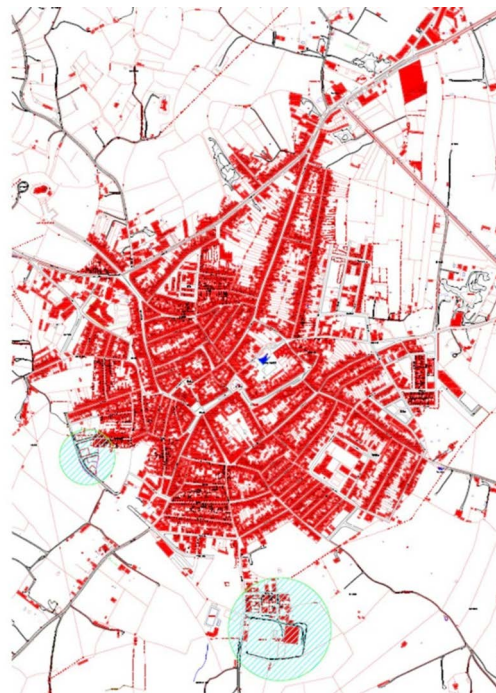
Uso Dotacional: 698 m².Uso Espacios Libres: 1.857 m².s/ incremento de aprovechamiento: 105 m².

Densidad máxima: 50 viv/ha.

Número de Viviendas: 69.

Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

SITUACIÓN





ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO_MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLIVA DE LA FRONTERA, EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10

0. Introducción.

Según recoge el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30/03/23, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.3.b del RGLOTUS y con carácter previo a la publicación de este acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar el resumen ejecutivo en soporte digital y formato editable que facilite su publicación, 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.

Asimismo, según lo dispuesto en el artículo 71 del RGLOTUS: Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

1. A fin de garantizar la publicidad, disponibilidad y control administrativo de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia.
2. En el portal oficial de internet del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura serán objeto de publicación con carácter obligatorio:
 - a) La documentación íntegra de todos los instrumentos de planeamiento territorial, sean generales, de desarrollo o de intervención directa, así como de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, sean generales, complementarios o de desarrollo, el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y el resumen ejecutivo no técnico exigido por la legislación estatal en materia de suelo.

I. Antecedentes.

I.0. Encargo.

Se redacta la presente modificación según lo indicado en el "Documento de formalización del contrato menor de servicios para la redacción de modificación puntual UE 10 de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera", con el objeto de resolver las contradicciones existentes actualmente entre los usos del suelo previstos en las NNSS para la Unidad de Ejecución 10 y los realmente implementados, de Oliva de la Frontera.



Con fecha 9 de julio de 2020, mediante Decreto de Alcaldía n.º 324/2020, se propone como adjudicatario al contratista Juan Manuel Herrero Sánchez con CIF/NIF ***6097**, Arquitecto, colegiado con el número **78** en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Con fecha 29 de julio de 2020 se le remite al adjudicatario, por parte de Ayuntamiento, la documentación requerida para la Redacción de modificación puntual UE 10 de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera.

I.1. Marco legal.

Se redacta la presente "Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera, en la Unidad de Ejecución UE-10", con el objeto de resolver las contradicciones existentes, actualmente, entre los usos del suelo previstos en las NNSS para la Unidad de Ejecución 10 y los realmente requeridos, en Oliva de la Frontera.

El marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura nos obliga a asumir la siguiente regulación:

- Ley 11-2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.
- Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.
- Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura.
- Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos.

Por otra parte, naturalmente, rige la normativa urbanística de carácter municipal:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera. aprobada definitivamente su revisión por Resolución de 9 de agosto de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura. Publicada en el DOE de 7 de diciembre de 1994.



I.2. Ámbito de la modificación.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera, se localiza en la Unidad de Ejecución UE-10", de dichas Normas Subsidiarias.

Situación y delimitación:

Los terrenos afectados se ubican al Oeste del Municipio de Oliva de la Frontera, provincia de Badajoz, dentro del perímetro de su Casco Urbano, y están clasificados en las Normas Subsidiarias como Suelo Urbano en el ámbito primitivo y Suelo No Urbanizable en la parcela añadida para compensar cesiones.

El ámbito primitivo de la presente modificación puntual es el de la UE 10 de las Normas Subsidiarias municipales.

Linda al Norte con la UE-11, Sur con la UE-9, Este con el casco urbano consolidado, Oeste con el suelo no urbanizable.

La forma de la parcela es poligonal, su topografía no tiene pendiente acusada, las aguas vierten de norte a sur de la parcela.

El artículo 131 de las Normas Subsidiarias dice que la UE-10 tiene una superficie aproximada de 11.560 m², según el levantamiento topográfico realizado por el Arquitecto Municipal, tiene una extensión de 11.320 m².

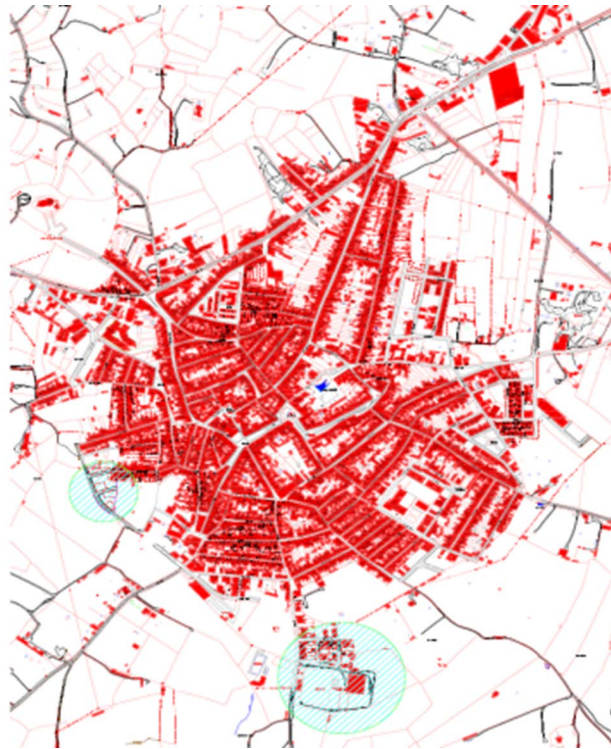
Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres.

Tipología: Vivienda unifamiliar en línea.

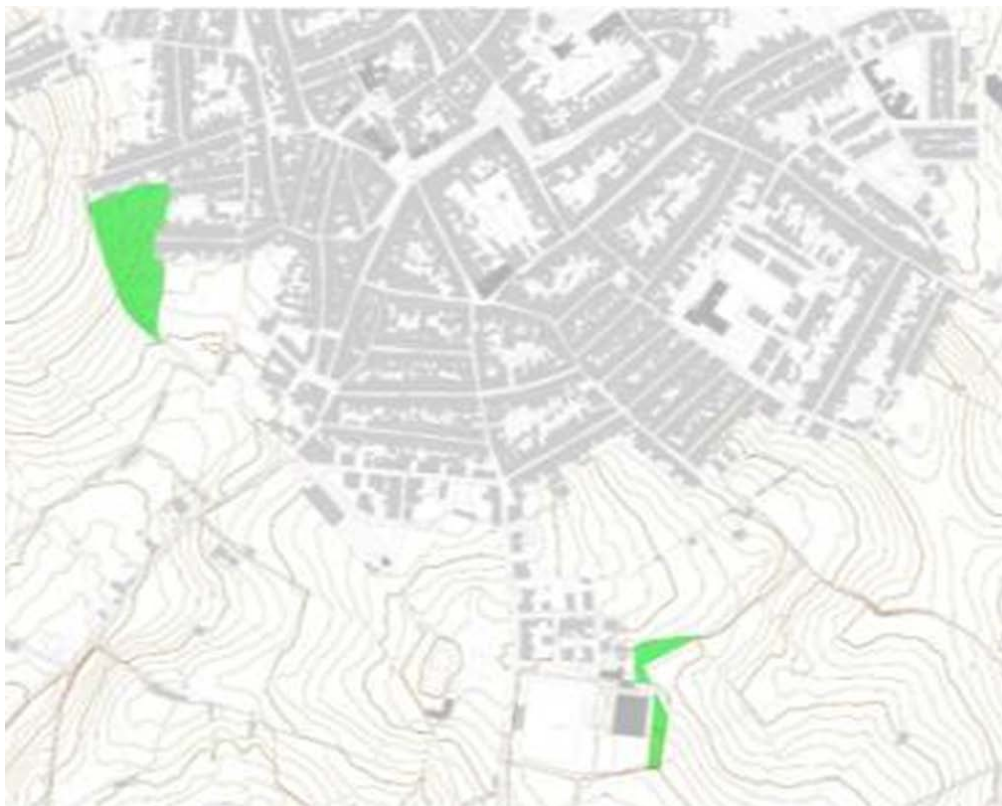
Ordenanzas particulares: Las de la Zona II de las NNSS.

A este ámbito de la UE 10 primitiva se añadirá una pequeña parcela de suelo no urbanizable según las NNSS, situado al suroeste de la localidad, próximo a la UE 10 y que linda con suelo urbano dotacional de las NNSS.

Ambos constituirán una Unidad de Actuación discontinua que se denominará Nueva UE 10.



Plano de situación del ámbito de la modificación



Ámbito de la nueva UE 10 (Unidad de Actuación Discontinua)



I.3. Antecedentes urbanísticos.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera, se localiza en la "Unidad de Ejecución UE-10", de dichas Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente según publica el DOE de 7 de diciembre de 1994, por "Resolución de 9 de agosto de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oliva de la Frontera".

La Unidad de Ejecución, UE-10, se desarrolla directamente con un Proyecto de Reparcelación.

El 2 de noviembre de 2006, por Decreto de Alcaldía 163/06, se aprueba inicialmente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-10, definida por las Normas Subsidiarias. El 14 de diciembre de 2006, se aprueba Definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-10.

La reparcelación se ejecuta, directamente, en base a las determinaciones establecidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, vigente en aquel momento, pero no hay constancia de la aprobación de un planeamiento previo que haya recogido los cambios de calificación de algunas parcelas que, en el mismo, se han introducido en relación con lo previsto por las NNSS.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera, seguirá las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

En este sentido, teniendo en cuenta que la población actual de Oliva de la Frontera se aproxima a los 5.100 habitantes, en aplicación del Artículo 5.2 de dicha ley deberá ser considerado "Núcleo de relevancia territorial".

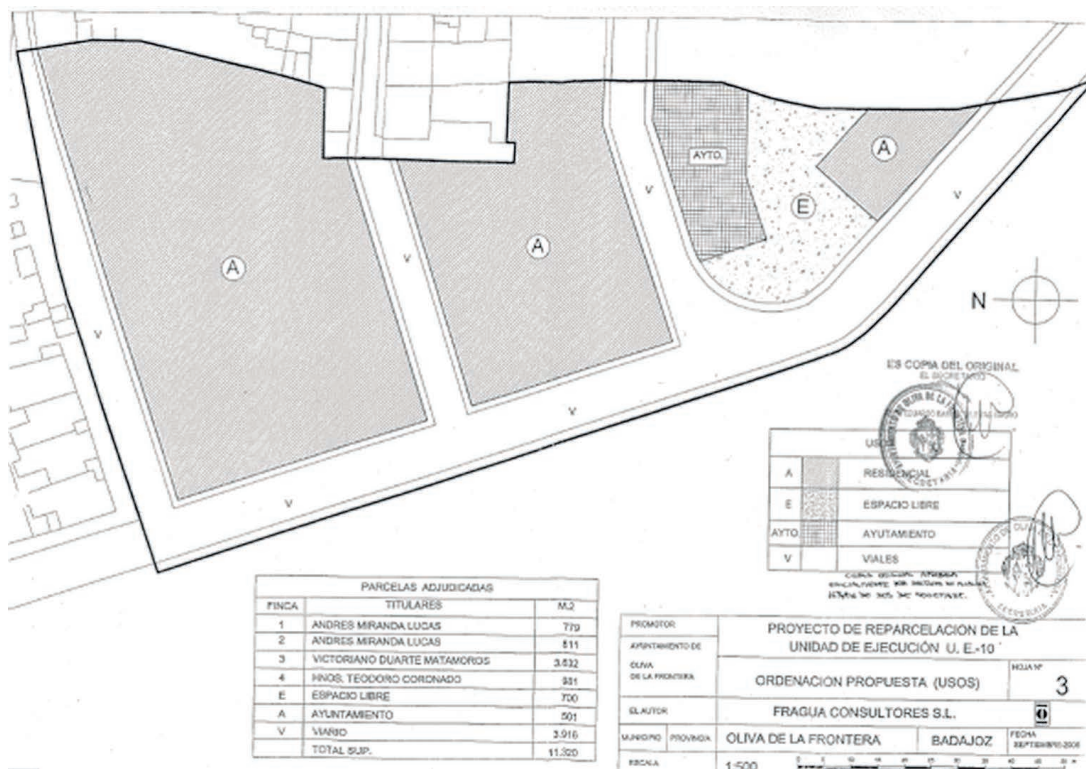
En este capítulo de antecedentes urbanísticos, habría que reseñar también la Aprobación Inicial, producida el 13 de agosto de 2018, de un nuevo Plan General Municipal, cuyos trabajos de redacción se encuentran actualmente paralizados, según transmite el Ayuntamiento, por renuncia del equipo redactor.

II. Ordenación actual.

El objeto de la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera, se refiere a la Unidad de Ejecución UE-10" de dichas Normas Subsidiarias, en la que estas proyectan una parcela Dotacional y otra de Espacios Libres, pero ambas van a ser objeto de modificación en el Proyecto de Reparcelación mencionado: la parcela con

calificación de Equipamiento Dotacional pasará a ser Residencial, así como parte de la prevista como Espacios Libres.

Mediante la presente modificación puntual de las NNSS, ambas serán objeto de nueva ubicación y a su superficie se sumará la derivada del incremento de aprovechamiento, que se compensará incrementando a su vez las dotaciones públicas y las zonas verdes de modo que se mantenga la proporción en la zona objeto de la actuación de transformación urbanística.



Plano del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-10.

III. Necesidad y procedencia de la modificación. Justificación de estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas. Documentación gráfica comprensiva de la propuesta de ordenación.

La motivación del plan, recogida en su memoria justificativa, deberá contener las razones de interés público del Plan o de la modificación puntual en este caso, siendo aquellas las que justifican el modelo urbanístico elegido y, por tanto, las determinaciones de planeamiento. De hecho, así lo ha expresado reiteradamente la doctrina del Tribunal Supremo.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera, está referida a la Unidad de Ejecución UE-10, de dichas Normas Subsidiarias, así como a las parcelas municipales con referencias catastrales 2380105PC8328S0001PS y

2380107PC8328S0001TS, localizadas en torno a una zona deportiva próxima, al suroeste de la localidad y de la cual el Ayuntamiento de Oliva de la Frontera es propietario.



Una de las parcelas en Suelo Urbano Dotacional Deportivo según las NNSS (referencia catastral 2380105PC8328S0001PS) en su mayor parte, aunque una franja oeste de la misma, así como la otra parcela (referencia catastral 2380107PC8328S0001TS), se encuentran en Suelo No urbanizable según las NNSS, con uso actual, de facto, Deportivo situada al suroeste de la localidad, próxima a la UE 10 y que linda con Suelo Urbano Dotacional de las NNSS. Ambas parcelas son de propiedad municipal.



Parcelas de cesión en el Suelo no Urbanizable de las NNSS



Con el fin de dar respuesta a las necesidades actuales de la población, el Ayuntamiento de Oliva de la Frontera, a través de la presente modificación puntual, plantea transformar el uso característico actual, Dotacional, de la parcela en cuestión, confiriéndola un nuevo uso Residencial, así como reordenar los espacios libres contemplados para esta zona por las NNSS, con el interés por su agrupación con el objeto de servir a toda el área circundante y, al mismo tiempo, apostar definitivamente por la zona dotacional deportiva y de espacios libres situada al sur de la localidad y próxima a la UE 10.

Estos cambios vienen a solucionar necesidades reales de la población en el momento actual.

En el primer caso porque la pequeña dimensión de la parcela así como su situación formando medianería con parcelas residenciales ya construidas, hacen que resulte en este momento totalmente inapropiado el uso Dotacional, estando previsto en el Plan General Municipal en elaboración una reserva de suelo para equipamiento Dotacional que, tanto por tamaño como por su situación equilibrada en relación con la población a la que debe servir, la hacen mucho más indicada para cumplir su función.

En términos similares se plantea, como ya se ha indicado, la modificación de la zona verde.

Por otra parte, la potenciación de la zona dotacional deportiva y de espacios libres situada al sur de la localidad y próxima a la UE 10 es, asimismo, muy beneficiosa para la comunidad puesto que conforma un gran equipamiento dotacional deportivo arropado por zonas verdes.

Asimismo, el municipio, en su modelo de desarrollo, plasmado en el documento de Aprobación Inicial del PGM en tramitación, apuesta por la consolidación de esta zona como deportiva, en su mayor parte de actividades al aire libre y por tanto deseablemente compatible con las zonas verdes.

También en el citado documento de Aprobación Inicial del PGM se puede apreciar el interés del Ayuntamiento en mantener la ordenación de la UE 10 producida a raíz de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En cuanto al procedimiento de modificación, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 50.4 de la LOTUS: ...la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites previstos para su aprobación.

— La iniciativa le corresponde al municipio.



— La formulación del Plan General Estructural puede hacerse de forma independiente al Plan General Detallado.

A efectos de gestión, estaríamos ante una Actuación de transformación urbanística de nueva urbanización según el artículo 98.1 del Reglamento LOTUS.

Estamos, en la presente modificación, ante una unidad de actuación discontinua.

El aprovechamiento subjetivo, según el artículo 94.1 del Reglamento LOTUS, de las personas propietarias de suelo urbanizable es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

Por tanto, respetando el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, se deberá ceder a la administración el 10% del incremento de aprovechamiento atribuido sobre el otorgado por el planeamiento anterior: $10\% \text{ s/ } 1.045 \text{ m}^2 = 105 \text{ m}^2$.

[7.076 m²- 6.031 m² = 1.045 m²]

Ante las dificultades para recalificar una parcela como suelo urbano residencial, tanto en el propio ámbito como en su extensión, se opta por la monetización de dicho aprovechamiento.

El incremento de aprovechamiento debe ser compensado incrementando a su vez las dotaciones públicas y las zonas verdes de modo que se mantenga la proporción entre aquél y éstas en la zona objeto de la actuación de transformación urbanística.

En la presente modificación puntual, el aprovechamiento del ámbito de la UE 10 se incrementa en un 17% con relación al preexistente.

En base a las consideraciones anteriores, la cesión de los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento, se materializarían en la presente Modificación de la UE 10 de la siguiente forma:

Se define una Nueva UE 10, Unidad de Ejecución discontinua que comprende el ámbito de la UE 10 de las Normas Subsidiarias, más los terrenos con Uso Dotacional y Espacios Libres sobre las parcelas, propiedad del Ayuntamiento, que están ubicadas junto a terrenos que tienen ya esos usos en la actualidad y que están clasificados como suelo urbano en la NNSS.



UE 10 en las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera:

Superficie del ámbito primitivo de la UE 10: 11.320 m².

- Dotacional: 597 m².
- Espacios Libres: 1.142 m².
- Residencial: 6.031 m²:
 - Residencial_0.0: 5.648 m².
 - Residencial_0.1: 147 m².
 - Residencial_0.2: 236 m².

UE 10 en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera (Ordenación reflejada en el Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento):

La superficie Dotacional de las NNSS (Dotacional: 597 m²) pasa a tener uso Residencial.

Los Espacios Libres de las NNSS (1.142 m²) pasan a tener 600 m² y la superficie Residencial de las NNSS (6.031 m²) pasa a tener 7.076 m².

Residencial_1: 597 m².

Espacios Libres: 600 m².

Residencial_2: 831 m² (330 m² + 501 m²).

Nuevas superficies, pero aún en el ámbito primitivo de la UE 10: 11.320 m².

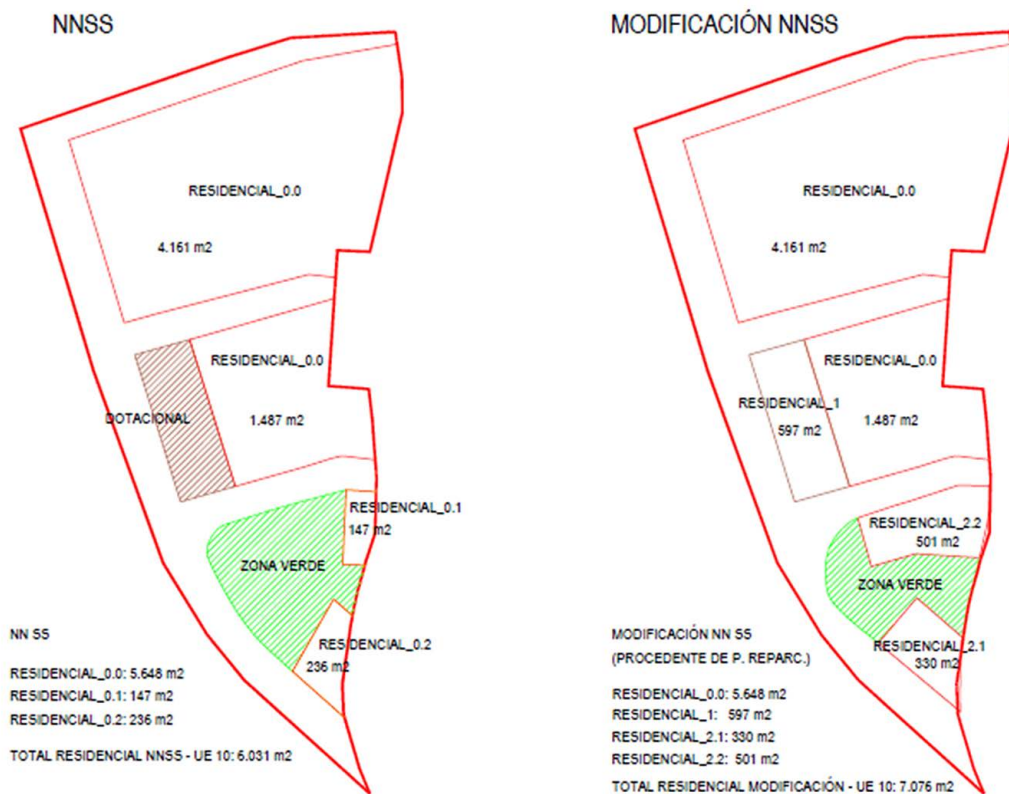
- Dotacional: 0 m².
- Espacios Libres: 600 m².
- Residencial: 7.076 m²:
 - Residencial_0.0: 5.648 m².
 - Residencial_1: 597 m².
 - Residencial_2.1: 330 m².
 - Residencial_2.2: 501 m².

Diferencia de superficies entre la UE 10 en las NNSS y la modificación puntual, pero aún en el ámbito primitivo de la UE 10: 11.320 m²:

Déficit de Suelo Dotacional: 597 m².

Déficit de Espacios Libres: 1.142 - 600 = 542 m².

Exceso de Suelo Residencial: 7.076 m² - 6.031 m² = 1.045 m².



TOTAL RESIDENCIAL NNSS-UE 10: 6.031 m²

TOTAL RESIDENCIAL MODIFICACIÓN-UE 10: 7.076 m²

EL APROVECHAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA UE 10 ES SUPERIOR EN 1.045 m² AL DE LAS NNSS (17% SUPERIOR)

Para proceder al reajuste de cesiones correspondientes al nuevo aprovechamiento derivado de la modificación, el incremento de aprovechamiento producido con la misma debe ser compensado incrementando, a su vez, las dotaciones públicas y las zonas verdes de modo que se mantenga la proporción entre aquél y éstas en la zona objeto de la actuación de transformación urbanística.

Para ello se crea una Nueva UE 10, Unidad de actuación discontinua, que incluirá unos terrenos próximos de propiedad municipal, que comprende el ámbito de la UE 10 de las Normas Subsidiarias, más los terrenos con Uso Dotacional y Espacios Libres sobre la parcela propiedad del Ayuntamiento, que está ubicada junto a terrenos que tienen ya esos usos en la actualidad y que están clasificados como Suelo Urbano en la NNSS.



La nueva Unidad de actuación discontinua tendrá, por tanto, una extensión tal que a la superficie de la UE 10 de las NNSS (11.320 m²), se añadirá la de las nuevas cesiones.

UE 10 en las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera:

Superficie del ámbito primitivo de la UE 10: 11.320 m².

- Residencial: 6.031 m².
- Dotacional: 597 m².
- Espacios Libres: 1.142 m².

INCREMENTO DE CESIONES EN LA NUEVA UE 10 (para un nuevo suelo residencial de 7.076 m²).

Cálculo del incremento de cesiones proporcional al incremento de un 17% del aprovechamiento (de la edificabilidad residencial).

- Residencial: 7.076 m².
- Dotacional: 597 m² x 1,17 = 698 m².
- Espacios Libres: 1.142 m² x 1,17 = 1.336 m².

Por otra parte, según las Ordenanzas Particulares de la Zona II, Residencial Unifamiliar en línea, de las Normas Subsidiarias Municipales:

Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional:

la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/ m², para dos plantas y de 2,1 m²/ m², para tres plantas.

Estimaremos la mayor de ambas: 2,1 m²/ m², de acuerdo también con lo indicado en el Plano n.º 5 "Catálogo y Altura de la Edificación".

Por tanto, la edificabilidad residencial estimada en el ámbito de la UE 10 de las NNSS es de 2,1 m²/ m² x 6.031 m² = 12.665,10 m².

La edificabilidad residencial estimada en el ámbito de la modificación puntual es de 2,1 m²/ m² x 7.076 m² = 14.859,60 m².



Según el artículo 14 del Reglamento General de la LOTUS, "Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana", las Zonas Verdes y Dotaciones hoy día, para el ámbito de la UE 10, serían las siguientes:

- Zonas Verdes sistema local: 5 m²/habitante.
- Dotaciones sistema local: 1,6 m²/habitante.

También, según la Disposición adicional quinta de la LOTUS, "Relación entre habitantes y metro cuadrado edificables de uso residencial":

1. Los indicadores y estándares urbanísticos se calculan con base en el número de habitantes. La relación entre habitantes y m² edificables se establece partiendo de las estadísticas de vivienda y población en Extremadura y se considerará la siguiente relación: 2,50 habitantes / 100 metros cuadrados edificables de uso residencial. Por tanto:

- Zonas Verdes sistema local (5 m²/habitante): 12,5 m²/100 m² de uso residencial.
- Dotaciones sistema local (1,6m²/habitante): 4 m²/100 m² de uso residencial.

En base a ello:

UE 10 en las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera:

Suelo Residencial: 6.031 m² / Edificabilidad: 12.665,10 m².

- Zonas Verdes: 1.583 m².
- Dotaciones: 507 m².

Nueva UE 10 en la modificación puntual:

Suelo Residencial: 7.076 m²/ Edificabilidad: 14.859,60 m².

- Zonas Verdes: 1.857 m².
- Dotaciones: 594 m².

En la Nueva UE 10 de la modificación puntual, de las dos hipótesis contempladas para calcular el mantenimiento de la proporción de las cesiones, tomaremos la cuantía mayor en cada caso, que será:

Nueva UE 10 en la modificación puntual:

Suelo Residencial: 7.076 m²/ Edificabilidad: 14.859,60 m².

- Zonas Verdes: 1.857 m².
- Dotaciones: 698 m².

Superficie del ámbito primitivo de la UE 10: 11.320 m².

Superficie de la Nueva UE 10 (11.320 m² + 1.857 m² + 698 m²): 13.875 m².

Estas superficies serían las necesarias para el estricto cumplimiento de lo indicado en el Artículo 5.6.j) del Reglamento LOTUS-.

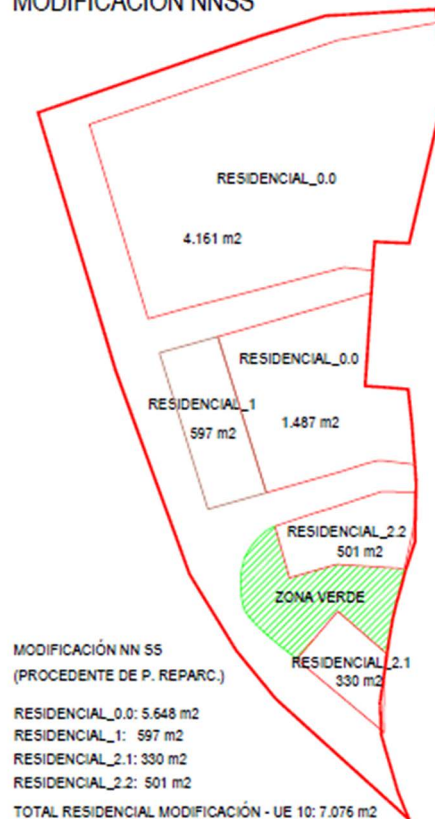
Cesión de los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento de la Nueva UE 10:

Superficie de la Nueva UE 10 añadiéndole la superficie de dotaciones, (la estricta para el cumplimiento de lo anterior), ubicada en la zona deportiva actual:

$$11.320 \text{ m}^2 + 1.857 \text{ m}^2 + 698 \text{ m}^2 = 13.875 \text{ m}^2.$$

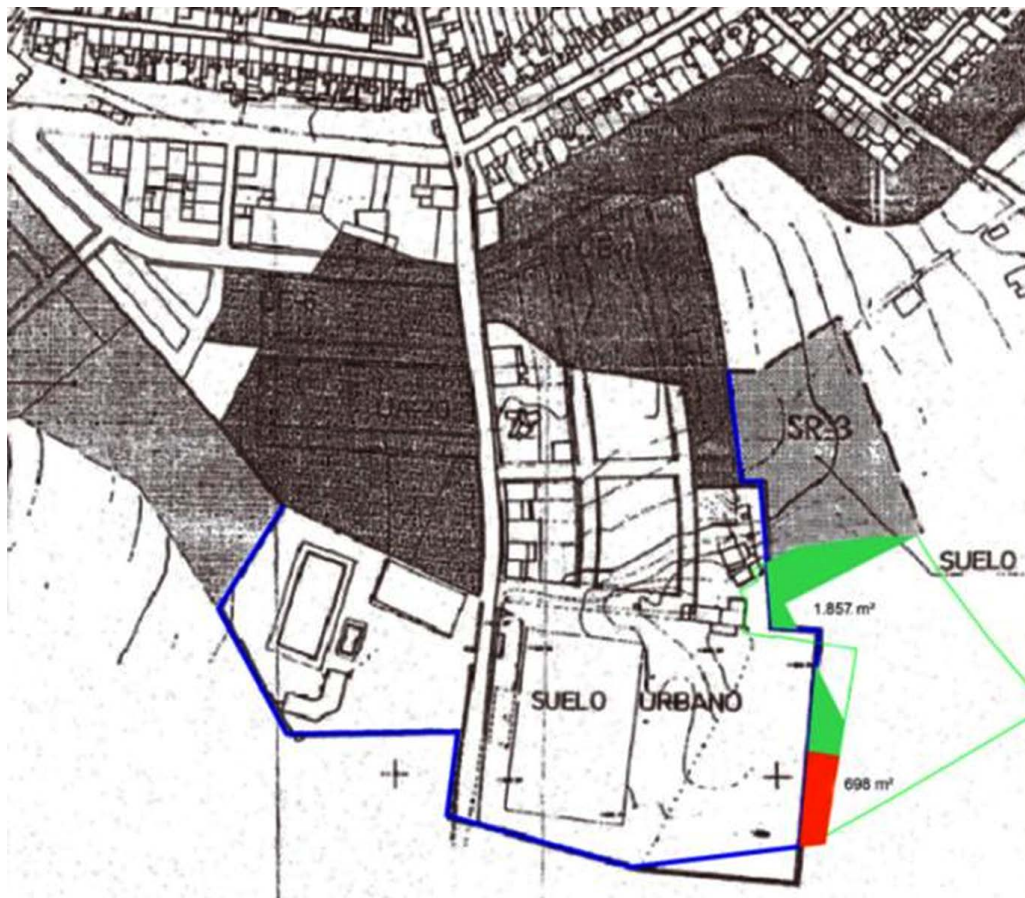
Aumenta la superficie de la Unidad de Ejecución UE 10 en 2.555 m².

MODIFICACIÓN NNSS



Nueva UE 10 en la modificación puntual:

Suelo Residencial: 7.076 m²/ Edificabilidad: 14.859,60 m².



Nueva UE 10 en la modificación puntual:

Zonas Verdes: 1.857 m² (1.332 m² + 525 m²).

Dotaciones: 698 m² (Deportivo).

EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

El alcance de la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera, en la Unidad de Ejecución UE-10, no altera las condiciones medioambientales existentes en el planeamiento que se modifica, ya que no ha habido alteración significativa en la ordenación que venía prevista en las NNSS.

No es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la innecesariedad de su sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica, ya que se procede únicamente a una redistribución de los usos del suelo en el ámbito de actuación existente y a la consolidación de usos que ya estaban siendo utilizados de la manera planteada en la Modificación, en el nuevo ámbito.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: Registro de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 12/07/2023 y n.º BA/030/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción Modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para resolver las contradicciones existentes respecto de los usos previstos y los realmente implementados en una parcela de la unidad de ejecución UE-10.

Municipio: Oliva de la Frontera.

Aprobación definitiva: 30 de marzo de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 12 de julio de 2023.

• • •

