



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, consistente en reducir el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-2, limitándola a los terrenos interiores de la manzana (UE-2a) y la previsión de 2 OPOs, para la ejecución de los viales de acceso a la misma (desglosado del expediente M-008). (2018062420)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de julio de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Ahigal 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).

En contestación a las observaciones señaladas por esta Comisión en sesión de 21-12-17, el Ayuntamiento de Ahigal ha aprobado una nueva propuesta (24-5-18), en la que se redelimita la UE-2 vigente, distinguiendo entre edificaciones en terrenos con frente a los viales circundantes, que pueden considerarse como pertenecientes al suelo urbano consolidado (SUC), al disponer de todos los servicios urbanos (parcelas con edificaciones que ya existían en 2001, fecha de aprobación de las NNSS, y que no debieron haberse incluido en la unidad) y delimitando una nueva unidad de ejecución, que engloba el resto de la superficie (nueva unidad UE-2a, en el centro del ámbito) y dos Actuaciones Aisladas de Urbanización en suelo urbano consolidado, a desarrollar por Obra Pública Ordinaria, OPO-1 y OPO-2 (mejora de los viarios de conexión de la UE-2a con los perimetrales de la manzana).

La nueva delimitación y ordenación contemplada se adapta a la configuración catastral de toda la manzana, aplicándose una ordenanza edificatoria acorde con ella (SU-2, Transición), en la que las dos actuaciones de apertura de los viales de acceso serán asumidas por los propietarios beneficiarios de ello, aplicándose a la nueva UE-1.2.a los estándares previstos en el artículo 74.2.2 de la LSOTEX.

Por tanto sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril — DOE de 10-4-15— (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se



publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, 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, 26 de julio de 2018.

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 26/07/2018, se crea la ficha de gestión de la unidad de ejecución UE-2a, OPO-1 y OPO-2 que quedan redactadas como sigue:

FICHAS DE GESTIÓN

Unidad de Actuación UE-2a.

Unidad de Actuación en Área residencial TRANSICIÓN conformada en zona comprendida entre las calles Mimbreros, calle Padre Bayle y Travesía Mimbreros.

PARÁMETROS:

- Superficie Bruta: 3.204,55 m².
- Edificabilidad: 0,70 m²t/m²s.
- Número máximo de Viviendas: No se fija. El 30 % se destinará a vivienda de protección pública.
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 10 % del aprovechamiento (224,32 m²).
 - Dotaciones Públicas: 10 % del aprovechamiento (224,32 m²).
 - Red viaria: 326,00 m².
 - Al Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (224,32 m²).
- N.º de plazas de aparcamiento: 22 (11 públicas y 11 privadas).
- Sistema de Ejecución: Obra Pública Ordinaria.
- Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación: Según el artículo 11.3 de las NNSS se imitarán las actuaciones sobre las mismas según el citado artículo y los propietarios deberán cumplir sus obligaciones y cargas de acuerdo al sistema de compensación adoptado en el desarrollo de la Unidad de Actuación.

**OPO-1.**

Se delimita para completar-acondicionar-mejorar la urbanización de vial existente de conexión entre la Unidad de Actuación UE-2a y la calle Mimbreros.

PARÁMETROS:

- Clase y Categoría del suelo: Urbano Consolidado (SUC).
- Superficie Bruta: 147,17 m².
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 0,00 m².
 - Dotaciones Públicas: 0,00 m².
 - Red viaria: 147,17 m².
- Figuras de Planeamiento y Gestión: Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- Coste estimado de las obras Públicas: 10.301,90 €.
- Repercusión de los costes de las obras: Corresponderá sufragar estas obras a las parcelas a las que da servicio. Para el desarrollo de la UE-2a tendrán que contribuir el resto de propietarios de las parcelas ubicadas en el centro de la manzana, que no cuenten con frente a viario y no hayan podido considerarse como SUC.

OPO-2.

Se delimita para completar-acondicionar-mejorar la urbanización de vial existente de conexión entre la Unidad de Actuación UE-2a y la calle Padre Bayle.

PARÁMETROS:

- Clase y Categoría del suelo: Urbano Consolidado (SUC).
- Superficie Bruta: 66,31 m².
- Cesiones:
 - Zonas Verdes: 0,00 m².
 - Dotaciones Públicas: 0,00 m².
 - Red viaria: 66,31 m².



- Figuras de Planeamiento y Gestión: Convenio urbanístico, Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.
- Coste estimado de las obras Públicas: 4.641,70 €.
- Repercusión de los costes de las obras: Corresponderá sufragar estas obras a las parcelas a las que da servicio. Para el desarrollo de la UE-2a tendrán que contribuir el resto de propietarios de las parcelas ubicadas en el centro de la manzana, que no cuenten con frente a viario y no hayan podido considerarse como SUC.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La experiencia adquirida en el periodo de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, aprobadas definitivamente con fecha 27 de noviembre de 2001 hasta la actualidad, y las circunstancias sobrevenidas que afectan a algunos aspectos de su regulación en cuanto al régimen del Suelo Urbano y sus Ordenanzas de Edificación, aconsejan proceder a su actualización y adecuación a la nueva realidad social del municipio, al objeto de una capacidad eficiente en la utilización del territorio y el suelo.

La modificación ha sido redactada por el Arquitecto Marino Álvarez Rey.

El objeto de la presente documentación es el de proponer una renovación urbana "ex novo" para el ámbito de la actual UE2 generando una trama urbana ordenada y acorde con la realidad física de la UE2, con el objetivo de aclarar a los propietarios del ámbito tanto la nueva ordenación estructural como la pormenorizada. En este sentido, la prioridad es la de delimitar correctamente una Nueva Unidad de Actuación interior (UE-2a), las alineaciones a nuevos viales y calles existentes en el ámbito de la Unidad. Para ello será necesario lo siguiente:

1. Considerar, de acuerdo a la realidad física de la UE2, como SUC toda aquella masa de suelo circundante que dispone actualmente de todos los servicios (agua, alcantarillado, etc). Dicho suelo se ubica en el perímetro de la UE y se trata de parcelas con edificaciones, que según los datos catastrales, ya existían en el año 2001 cuando se aprobaron definitivamente las NNSSMM y que además cuentan con todos los servicios en sus viales perimetrales por lo que no deberían haber estado incluidas dentro de las Unidades de Ejecución. Esta actuación supone la adecuación real de estas zonas a la realidad física y urbanística del municipio a día de hoy. Del mismo modo se justifica la conexión con los servicios urbanos existentes mediante certificado municipal. Con la actuación pretendida no se atribuyen derechos a ningún propietario ni es necesario el cumplimiento de las obligaciones correspondientes puesto que los viales perimetrales ya fueron asumidos por las NNSSMM, de manera que no se perjudica ni a los propietarios que quedan excluidos de las actuales UE2, ni al conjunto del casco urbano de la localidad.
2. Crear una nueva Unidad (UE-2a) de menor tamaño y que ocupen la masa de suelo interior de la actual UE-2 que permitan la equidistribución de cargas y beneficios basada en el diseño de una reordenación viaria interior más ajustada y que comunica con los espacios públicos correspondientes a los viales circundantes de la manzana. El vial de la nueva Unidad conectarán con viales consolidados circundantes (calle Mimbreros y calle Padre Bayle) mediante OPO-1 y OPO-2, viales existentes tanto en planeamiento como en la realidad.

Lo propuesto actualmente por las NNSS para la UE2 es a día de hoy inviable debido a que el parcelario se encuentra totalmente fragmentado, se han desarrollado viales sin conexiones,



se han construido edificaciones en la parte interior de la manzana, etc. Se trata de evitar con esta propuesta la paralización existente desde hace tiempo en el ámbito.

Será de aplicación según las Normas Subsidiarias vigentes para la Unidad de Ejecución (UE-2a) la siguiente ordenanza: SU2 TRANSICIÓN.

El artículo 235, 236 Y 237 de las NNSS de ámbito municipal y dentro de la SECCIÓN 2. SU2 TRANSICIÓN, contiene que:

“Artículo 235. Condiciones de la parcela”.

1. En general según parcelación existente deducida del plano catastral y si no estuvieran definidas serán las siguientes:

- PARCELA MÍNIMA: 100 m².
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 6 m.
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA: 10 m.
- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 3 m.

“Artículo 236. Condiciones de ubicación de la edificación”.

- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: 30 m.
- OCUPACIÓN MÁXIMA: La definida por el fondo de edificación y la alineación, pudiendo ser el 100 %.

“Artículo. 237. Condiciones de volumen”.

- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 3.
- ALTURA MÁXIMA: 10 m al alero.
- EDIFICABILIDAD EN CADA PARCELA: Será el resultado de las condiciones de ocupación.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 02/10/2018 y n.º CC/060/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en reducir el ámbito de la unidad de ejecución UE-2, limitándola a los terrenos interiores de la manzana (UE-2a) y la previsión de 2 OPOs, para la ejecución de los viales de acceso a la misma (desglosado del expediente M-008).

Municipio: Ahigal.

Aprobación definitiva: 26/07/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 2 de octubre de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.

• • •

