A N E X O I

RESUMEN EJECUTIVO

1. PRESENTACIÓN.

Según lo expresado en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX se redacta a continuación **RESUMEN EJECUTIVO** contemplado en el artículo 7.1.c) del mismo cuerpo legal.

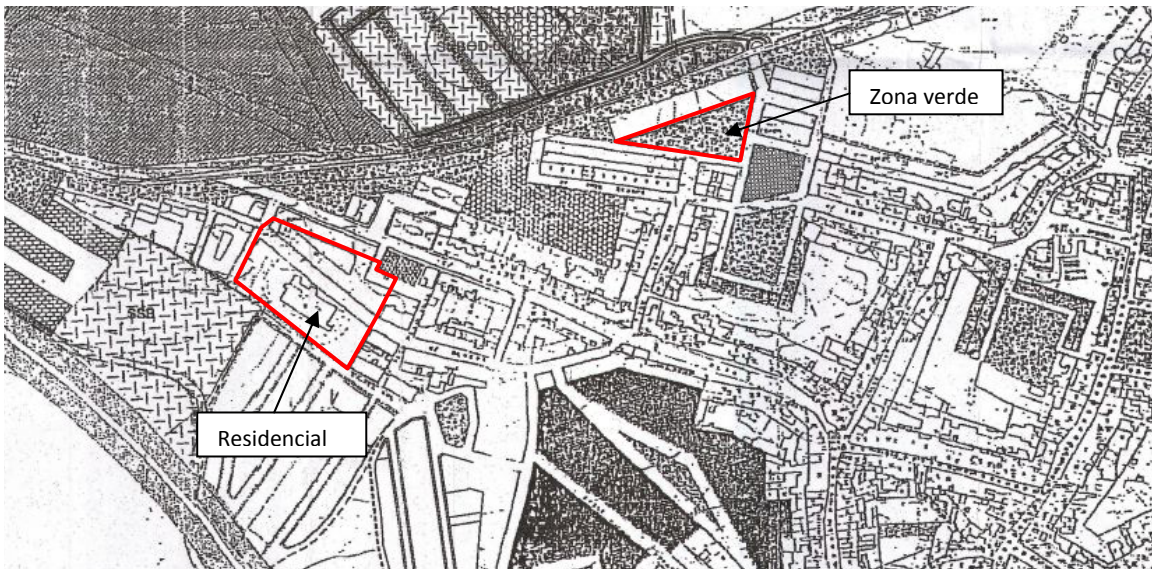
Equipo redactor: Miguel Sánchez Castillo, arquitecto colegiado nº 107778
Documento refundido: Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos

2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

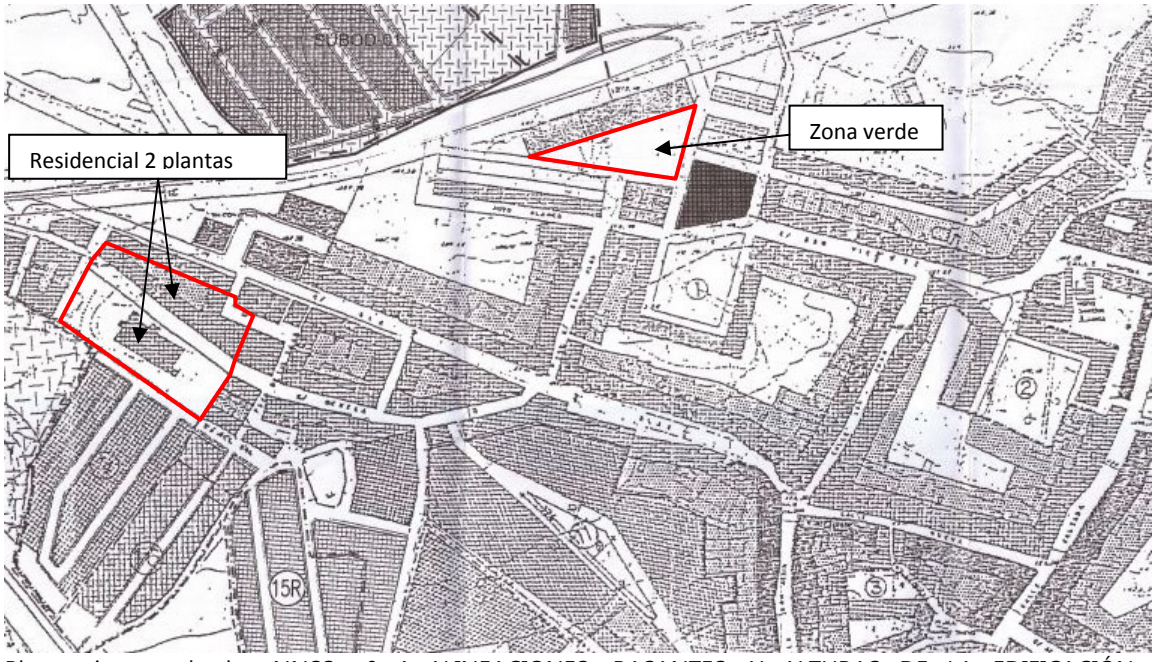
Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) de 3 de marzo de 1988, publicadas en el BOP de Badajoz nº 112 de 16 de mayo de 1988, y sus modificaciones posteriores aprobadas definitivamente por la CUOTEX.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La modificación tiene por objeto la permuta de la calificación de zona verde a residencial de los terrenos situados en calle Dehesa y calle Rosalía de Castro, ambos clasificados como suelo urbano por la Revisión de las NNSS vigente. De esta manera el suelo calificado como zona verde situado en la calle Rosalía de Castro pasará a tener calificación residencial y el suelo calificado como residencial situado en la calle Dehesa, pasará a tener la calificación de zona verde y dotacional.



Plano vigente de las NNSS nº 3 USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS



Plano vigente de las NNSS nº 4 ALINEACIONES, RASANTES, Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO


Propuesta de modificación.
En verde zonas verdes. En azul dotacional público (dos plantas). En rojo residencial (tres plantas)

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

4.1 Justificación de la modificación pretendida.

La permuta de la calificación asignada por las NNSS entre las parcelas situadas en la calle Rosalía de Castro y en la calle Dehesa tiene como último fin poder construir en la primera viviendas de protección oficial. Las zonas verdes previstas por el planeamiento en esta parcela no están ejecutadas, y sin embargo en la parcela de la calle Dehesa existe un parque infantil, y la edificación existente está destinada a un uso recreativo de uso público vinculado al Centro Especial del Niño. Con esta modificación se propone que lo que ya está funcionando como

parque y uso dotacional sea reconocido por el planeamiento, y la edificabilidad de uso residencial que actualmente las NNSS asignan a esta parcela trasvasarla a la parcela situada en la calle Rosalía de Castro. Como veremos a continuación el aprovechamiento de uso residencial prácticamente es el mismo, pasando de 6.440 m2 permitidos actualmente por las NNSS a 6.432 m2 propuestos, la superficie de zonas verdes aumenta considerablemente pasando de 2.955 m2 a 7.680 m2, y el edificio del Centro Especial del Niño se califica como dotacional público con una superficie de 1.012 m2, lo que supone un incremento del suelo destinado a equipamientos públicos igual a esa superficie. Paralelamente se aprovecha la modificación para adaptar el planeamiento a las situaciones realmente existentes descritas en el punto 1.4 de esta memoria.

A la parcela situada en la calle Rosalía de Castro la denominaremos parcela 1, y a la situada en la calle Dehesa parcela 2

REVISIÓN NNSS VIGENTE				
	Superficie afectada por la modificación (m2)	Superficie zonas verdes (m2)	Superficie dotacional público (m2)	Aprovechamiento lucrativo uso residencial (m2t)
Parcela 1	2.955,00	2.955,00	0	0
Parcela 2	9.156,00	0	0	6.464,00
Total	12.111,00	2.955,00	0	6.464,00

MODIFICACIÓN NNSS				
	Superficie afectada por la modificación (m2)	Superficie zonas verdes (m2)	Superficie dotacional público (m2)	Aprovechamiento lucrativo uso residencial (m2t)
Parcela 1	2.955,00	0	0	6.432,00
Parcela 2	9.156,00	7.680,00	1.024,00	0
Total	12.111,00	7.680,00	1.024,00	6.432,00

COMPARATIVA				
	Superficie afectada por la modificación (m2)	Superficie zonas verdes (m2)	Superficie dotacional público (m2)	Aprovechamiento lucrativo uso residencial (m2t)
Diferencia	0	+4.725,00	+1.024,00	-32,00

En el Anexo II se aporta justificación del cálculo de edificabilidades y superficies.

4.2 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y 74 de LSOTEX.

Tal y como se ha detallado en el apartado anterior, la modificación planteada no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, por lo que no es necesario que se contemplen medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas en aplicación de estos artículos.

4.3 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 103-105 del RPLANEX; y artículos 80 y 82 de LSOTEX.

La presente innovación de planeamiento:

- No supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en las NN.SS., por lo que, según lo expresado en los artículos 103 y siguientes del RPLANEX, y en los artículos 80 siguientes de la LSOTEX, se redacta la presente modificación puntual y no una revisión de las NN.SS.
- No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, no se desafecta suelo de un destino público, ni se descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a un régimen de protección.
- **Si comporta diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, por lo que deberá prever el mantenimiento de su superficie en ubicación distinta y garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos.** En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura. **La superficie de zonas verdes no sólo se mantiene si no que aumenta. En el apartado siguiente se aporta justificación del cumplimiento de la doctrina del Consejo de Estado en relación a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que comporten diferente modificación o uso urbanístico de espacios libres y zonas verdes.**
- No implica la legalización automática de actuaciones clandestinas o ilegales realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación.
- No recalifica parcelas cuyo uso precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a Defensa Nacional.
- No se reclasifican terrenos considerados como suelo no urbanizable.

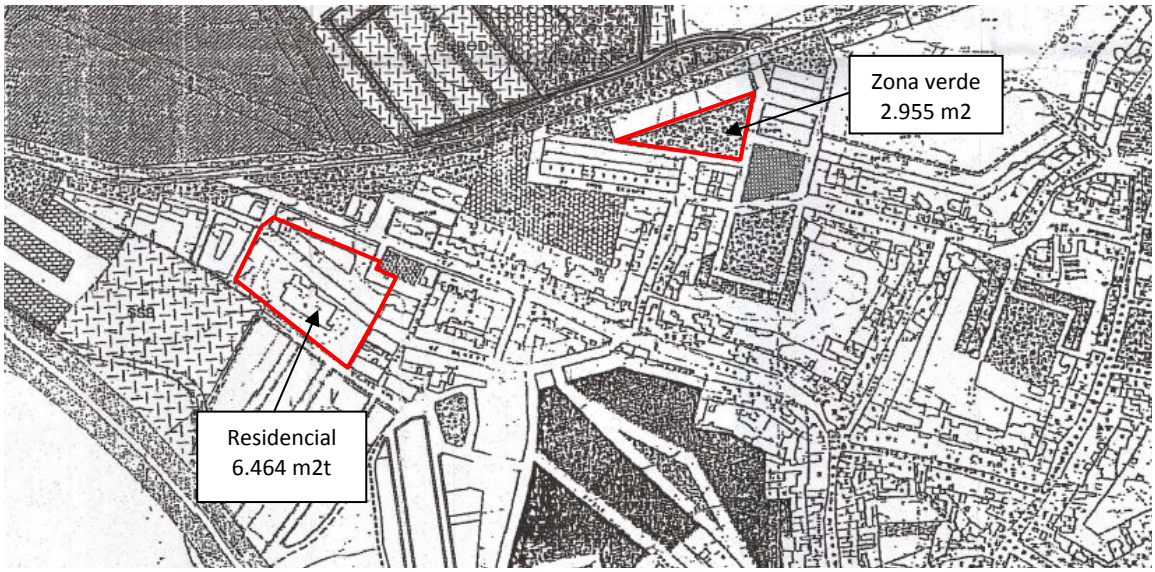
4.4 Justificación del cumplimiento de la doctrina del Consejo de Estado en relación a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que comporten diferente modificación o uso urbanístico de espacios libres y zonas verdes.

La modificación planteada no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, por lo que no es necesario que se contemplen medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas en aplicación de los artículos 27-30 del RPLANEX y 74 de LSOTEX.

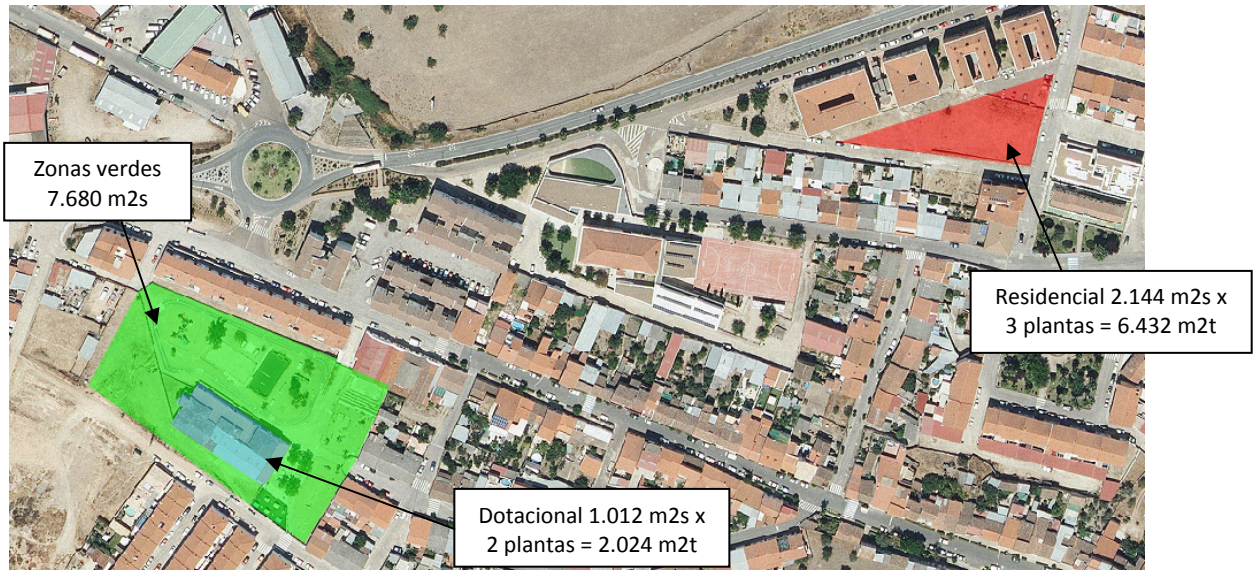
La modificación propone un aumento de la superficie de espacios libres y de uso dotacional público, tal y como puede comprobarse en el cuadro siguiente:

NNSS			**MODIFICACIÓN PROPUESTA**		
Residencial (m2t)	**Z. verdes (m2)**	**Dotacional (m2)**	**Residencial (m2t)**	**Z. verdes (m2)**	**Dotacional (m2)**
6.464,00	2.955,00	0	6.432,00	7.680,00	1.024,00

Por tanto con la modificación propuesta se produce un aumento de la superficie de zonas verdes de 4.725 m2, y de suelo dotacional de 1.024 m2, y un descenso del aprovechamiento de uso residencial de 32 m2t



Plano vigente de las NNSS nº 3 USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS



Propuesta de modificación

➢ Justificación de la no minoración de zonas verdes en base a los diferentes criterios.

La resolución de CUOTEX de 26 de febrero de 2015 recoge que "*de la doctrina del Consejo de Estado se extrae la conclusión que, con carácter general, es requisito esencial e imprescindible que para poder proceder a la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la zonificación y cambio de uso de espacios libres y zonas verdes, no se podrá producir una minoración de éstos, minoración que debe valorarse bajo los siguientes criterios*":

1. No minoración en términos absolutos, que se traduce en no menos metros cuadrados.

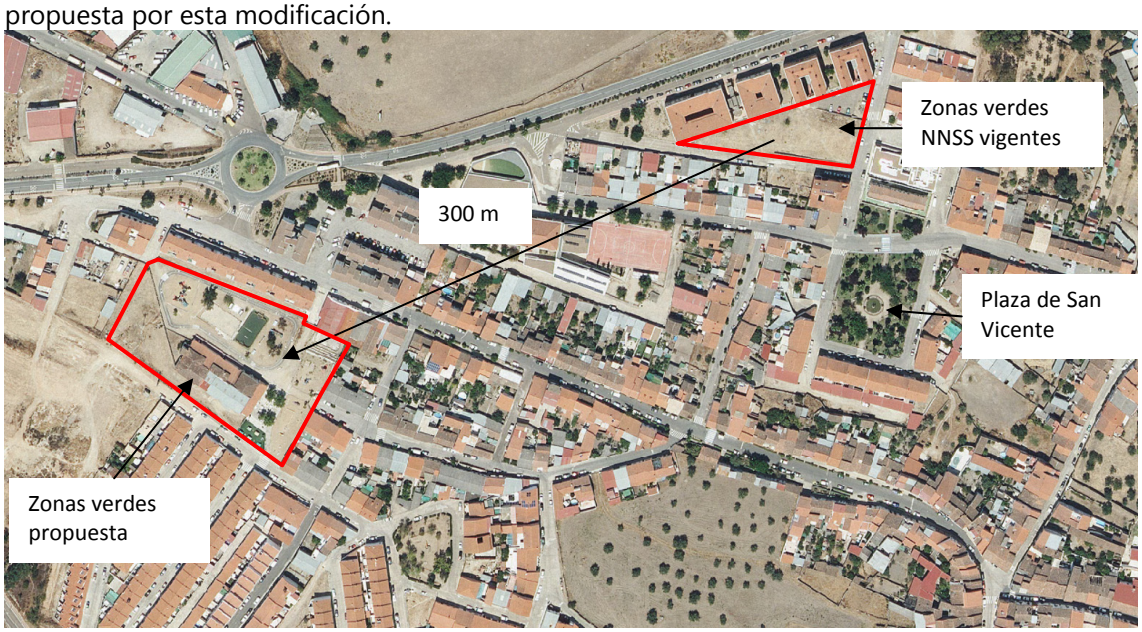
Tal y como ha podido comprobarse en el apartado anterior la ordenación propuesta aumenta la superficie de zonas verdes contempladas en las NN.SS. vigentes, quedando justificado por tanto que no se produce minoración de la superficie de zonas verdes en términos absolutos.

2. No minoración en términos relativos, que significa no menor proporción de dotaciones públicas (entre ellas zonas verdes) en relación con el aprovechamiento objetivo del ámbito.

También ha quedado justificado que el aprovechamiento objetivo del ámbito prácticamente se mantiene inalterado, pasando la edificabilidad residencial de 6.440,00 m2t a 6.432,00 m2t. Si a esto le añadimos el incremento de la superficie de las zonas verdes (3.365 m2) y de las dotaciones (1.090 m2) se llega a la conclusión de que la modificación propone un aumento de la proporción de zonas verdes y dotaciones públicas en relación al aprovechamiento objetivo del ámbito.

3. No minoración en términos cualitativos y espaciales.

La nueva ubicación propuesta para las zonas verdes dista escasos 300 metros de la prevista por las NNSS vigentes, por lo que permite dar servicio al mismo sector de población ofreciendo una mejora en la distribución y oferta de espacios libres para el resto la población, ya que se sitúa más próxima al sector oeste del casco urbano que presenta carencias de suelo destinado a zonas verdes. Además, a una distancia muy próxima a la localización prevista por las NNSS se sitúa la Plaza de San Vicente lo que permite minimizar las consecuencias de la reubicación propuesta por esta modificación.



Por otra parte es preciso señalar que han transcurrido 32 años desde que entró en vigor la Revisión de las NNSS vigente y la zona verde prevista por el planeamiento en la parcela situada en la calle Rosalía de Castro no se ha ejecutado. Sin embargo en la parcela situada en la calle Dehesa existe un parque infantil y un edificio que se utiliza como centro infantil, concretamente el Centro Especial del Niño. La propuesta de esta modificación obedece por tanto al deseo del

Ayuntamiento de centralizar servicios, obteniendo un mejor aprovechamiento de los usos dotacionales y una mejor funcionalidad de sus infraestructuras, mejorando de esta manera el servicio a la población.

4. No minoración en términos económicos. Respeto del equilibrio público y privado en el reparto de beneficios y cargas.

Los terrenos afectados por la modificación son de propiedad municipal, quedando garantizados por tanto los principios reguladores de la actuación urbanística de equidistribución de beneficios y cargas y de apropiación pública de las plusvalías generadas por la acción urbanizadora de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución Española. La redistribución de las zonas verdes no responde a intereses privados, sino a la necesidad que tiene el municipio de disponer de suelo para construir viviendas de protección pública. Dado que la ejecución del planeamiento implicaría el derribo de las zonas verdes y edificio dotacional existentes en la parcela situada en la calle Dehesa, la modificación propuesta tiene como objetivo optimizar los recursos económicos del Ayuntamiento y mediante la permuta planteada recoger en el planeamiento la realidad existente liberando de esta manera el suelo de la calle Rosalía de Castro para poder construir en él viviendas de protección pública. Por todo ello se considera justificado el interés general de la modificación.

4.5 Justificación del artículo 82.6 de la Ley 115/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

De acuerdo con el artículo 82.6 de la LSOTEX *cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o* ***modifique los usos del suelo****, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los* ***cinco años anteriores*** *a su iniciación*.

Los terrenos situados en la calle Dehesa fueron titularidad de la Junta de Extremadura hasta que en el año 2013 ésta los cedió al Ayuntamiento de Alburquerque. Por tanto en el momento de la aprobación inicial de la modificación por el Pleno del Ayuntamiento (30 de julio de 2009) el titular era la Junta de Extremadura, motivo por el que se le dio traslado del acuerdo plenario a la Consejería de Administración Pública y Hacienda.

Consultados los datos de la Sede Electrónica de Castro se observa que la parcela situada en la calle Rosalía de Castro con referencia catastral 2437601PD7423N0001UL, ha tenido como titular al Ayuntamiento de Alburquerque, al menos desde el año 1996.

5. DOCUMENTACIÓN DE LAS NNSS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

La modificación que nos ocupa únicamente afecta a la planimetría referente al suelo urbano. Los planos que sufren modificación son:

01. CATÁLOGO DE EDIFICIOS E INMUEBLES.

02. ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA.

03. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS.

04. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN, DELIMITACIÓN DE LAS

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

06. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

07.1 ORDENACIÓN DETALLADA SUBOD-01, Y SUBOD-02.

07.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SUBOD-01,Y SUBOD-02.

6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

La presente innovación de planeamiento no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos ni en el artículo 38 ni en el artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de unas normas subsidiarias que aunque afecta a suelo urbano, no supone ni la ampliación, ni modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos o actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.