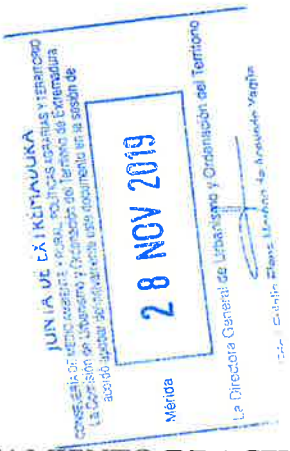
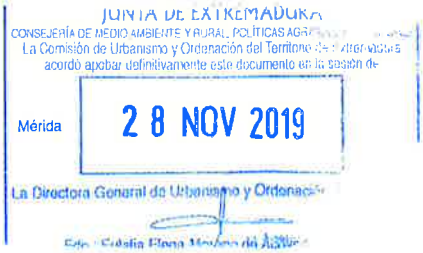
REFORMADO

DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ACEUCHAL CON EL OBJETO DE AJUSTAR VARIAS ALINEACIONES





DICIEMBRE DE 2018

PROMOTOR: **AYUNTAMIENTO DE ACEUCHAL**

ARQUITECTO REDACTOR: **ANTONIO MATAMOROS ÁLVAREZ**



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ESPACIO, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 28 NOV 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Dña. Rafaela Flavia Morales de Labanda Vegas

6193 - 2 OCT. 2019

I. MEMORIA 2

1. ANTECEDENTES 3

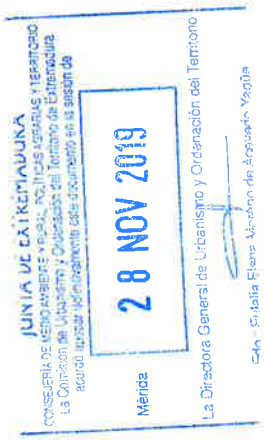
2. JUSTIFICACIÓN DE ALINEACIONES SOLICITADAS 3

3. RECTIFICACIÓN DE CÓMPUTO 6

4. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD 7

5. DOCUMENTOS A MODIFICAR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES 8

6. DOCUMENTOS A APORTAR 8



- 2 OCT 2019



I. MEMORIA

- 2 DIC 2019

1. ANTECEDENTES

Se redacta este Reformado como respuesta al informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aceuchal fueron aprobadas definitivamente el 5 de octubre de 2004 (publicado en el DOE el 24 de febrero de 2005).

El presente documento se redacta por encargo de:
Ayuntamiento de Aceuchal, con CIF P-0600200-J y dirección en la Plaza de España, 1 de Aceuchal.

El objeto del documento ya entregado con anterioridad sobre la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal era el siguiente:

Ajustar las Alineaciones Oficiales en las siguientes zonas:

1.- Avenida Juan Carlos I / Calle Reina Sofía / Calle El Greco
2.- Calle Juan Pablo II
3.- Calle Las Piedras
4.- Plaza El Charcón
5.- Carretera de Villafranca
6.- Calle Francisco Pizarro
7.- Plaza San Joaquín
8.- Calle Hernando de Soto
9.- Calle Santa Lucía
10.- Callejón del Berrocal



2. JUSTIFICACIÓN DE ALINEACIONES SOLICITADAS

Según el informe técnico del Servicio de Urbanismo se expone al final: *"deberán justificarse y corregirse, en su caso, las actuaciones: número 6, Calle Francisco Pizarro; número 7, Plaza de San Joaquín, y número 8, Calle Hernando de Soto"*.

2.1. Calle Francisco Pizarro

En relación a esta calle, el informe dice lo siguiente: *"Se mantiene la existencia de una edificación destruida y demolida en el año 1997,*

- 2 OCT 2019

incorporando el espacio resultante como zona verde (Plaza de Extremadura). Se comprueba que no existía en el PDSU anterior a las normas vigentes.

En el plano refundido debe eliminarse la línea gruesa correspondiente a las alineaciones, del borde sur de la plaza, pues no es, en sí, tal alineación, sino el borde de un espacio público urbano".

Ademas, se comete un doble error. En primer lugar, en el plano vigente se recalifica un espacio que figura como zona verde, a uso residencial (trama rayada en azul), con lo que existiría un incremento de edificabilidad (aprovechamiento lucrativo). Ahora bien, si el uso no fues éste (residencial) sino dotacional (equipamiento público), como se puede comprobar en la certificación catastral (uso cultural, propiedad del ayuntamiento), entonces no debería computarse como diferencia negativa (-425,89 m²) de aprovechamiento lucrativo, pues no es tal (es de propiedad municipal)".

ACLARACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

Se ha modificado el plano 35 de estado tras la modificación eliminando el borde sur ya que no es una alineación como tal.

Respecto a la modificación de usos entre espacio verde y dotacional en el conjunto de esa plaza, efectivamente hay espacio que en origen es dotacional (franja alargada al norte) que ha pasado en la realidad a ser un espacio verde, y zona calificada en origen como espacio verde que en la realidad es dotacional.

No se tendrá en cuenta en el cómputo la diferencia negativa porque en efecto no hay incremento de aprovechamiento lucrativo al tratarse de propiedad municipal.



2.2. Plaza de San Joaquín

El informe técnico, en relación a esta plaza, expone: *"Corrección de alineación simplemente en función de las construcciones existentes. Se pretende excluir una parcela de la alineación edificatoria en el encuentro de la calle Geranio con la Plaza de San Joaquín. Aunque no se acredita la propiedad de la parcela,* ***consultando, resulta ser de propiedad municipal*** *(*). Se comprueba que no existía en el PDSU anterior a las normas vigentes.*

Según se observa en la ortofoto, la delimitación catastral de la parcela afectada no se corresponde con la situación real de la zona. Debería revisarse y adaptar la modificación de esta alineación a la verdadera propiedad del Ayuntamiento (la delimitación real de la parcela no es la que aparece en Catastro, que es lo que se pretende modificar)."

- 2 OCT 2019

(*) Sirva esto de aclaración igualmente ante lo expuesto en el Informe Jurídico.

ACLARACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

Se han modificado los planos 35 y 39 con la forma real de la parcela de propiedad municipal. De tal modo, que la superficie que se incorpora como suelo calificado como espacio libre son 227,28 y no 241,11 m².

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
28 NOV 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Trejo

2.3. Calle Hernando de Soto

En relación a esta calle, el informe desarrolla lo siguiente: *"Corrección de alineación simplemente en función de las construcciones existentes, variando la alineación para hacerla más suave. En este caso, la modificación no se ajusta a la alineación reflejada en catastro, ni se corresponde con la evolución histórica de la zona. Se trata, parece ser, de la obtención de 90,35 m². Debería justificarse. Consultando, resulta ser de propiedad particular. Se comprueba que existía en el PDSU anterior a las normas vigentes, aunque no como en las normas vigentes (hay más espacio), ni tampoco como se pretende modificar (pero sí más aproximado a esta propuesta).*

En realidad, no parece una cuestión de suavizar las alineaciones, sino de incorporar a las mismas una parcela (de propiedad particular) que no aparece en las NNS, donde se trata como si fuese un espacio público.

ACLARACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La construcción existente en el planeamiento vigente no está recogida como tal sino como espacio público porque en el momento de redacción de las NNSS casi con total seguridad en el proceso de demolición y reconstrucción de la misma estaría en la primera fase.

Esta parcela sí está recogida en el planeamiento anterior (PDSU) dentro de la alineación de uso residencial, aunque con alguna pequeña diferencia.

En efecto, como dice el Informe Técnico, esta propuesta no es tanto por suavizar las alineaciones, sino de incorporar una parcela que por error no fue incorporada en las NNSS.

Se presenta copia de las escrituras de compraventa de esa parcela del año 1997, como respuesta a lo indicado en el Informe Jurídico.

3. RECTIFICACIÓN DE CÓMPUTO

Carretera de Villafranca

En la modificación planteada en esta zona se había estimado un incremento de aprovechamiento de 332,18 m², pero esto es érroneo porque se había considerado incluso la porción de parcela del actual instituto, que se ve incrementada en una superficie de 1193,95 m². Dado que esta superficie se incorpora al uso dotacional educativo no debe computarse como aprovechamiento.

Por lo que, la superficie real con incremento de aprovechamiento lucrativo es de -861,77 m², resultando una diferencia negativa de edificabilidad bruta de 2.240,60 m².



- 2 OCT 2019

4. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

A continuación, se detalla y justifica el incremento de edificabilidad en las zonas afectadas por la modificación de las diferentes alineaciones.

		Diferencia de superficies con aprovechamiento entre NNSS y Modif. *m²S*	*Coeficiente de edificabilidad* *m2T / m2S*	*Diferencia de edificabilidad bruta entre NN.SS. Y Modif.* *m2T*
1	**Avenida Juan Carlos I / Calle Reina Sofía / Calle El Greco**	*179,10*	*2,60*	*465,66*
2	**C/ Juan Pablo II**	*0,00*	*2,60*	*0,00*
3	**C/ Las Piedras**	*55,21*	*2,60*	*143,55*
4	**Pza. del Charcón**	*848,62*	*1,50*	*1272,93*
5	**Ctra. Villafranca**	*-861,77*	*2,60*	*-2240,60*
6	**C/ Francisco Pizarro**	*0,00*	*2,60*	*0,00*
7	**Pza. San Joaquín**	*-227,28*	*1,50*	*-340,92*
8	**Hernando de Soto**	*90,00*	*2,60*	*234,00*
9	**Santa Lucia**	*0,00*	*2,60*	*0,00*
10	**Callejón del Berrocal**	*-17,24*	*3,40*	*-58,62*
		66,64		***-524,00***

No existe por tanto incremento de edificabilidad bruta.



5. DOCUMENTOS A MODIFICAR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Con el reformado de la presente modificación no se afecta ningún documento escrito de las Normas Subsidiarias vigentes, únicamente los siguientes planos:

- Plano de Ordenación núm. 35: Clasificación del Suelo y Alineaciones.
- Plano de Ordenación núm. 39: Calificación y Zonificación.

6. DOCUMENTOS A APORTAR

En relación a la modificación de planeamiento en la calle Hernando de Soto se presentan las escrituras de compraventa de la parcela en año 1997.

Antonio Matamoros Álvarez
- ARQUITECTO -
Nº 502.863 COADE

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 NOV 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- 2 OCT 2019