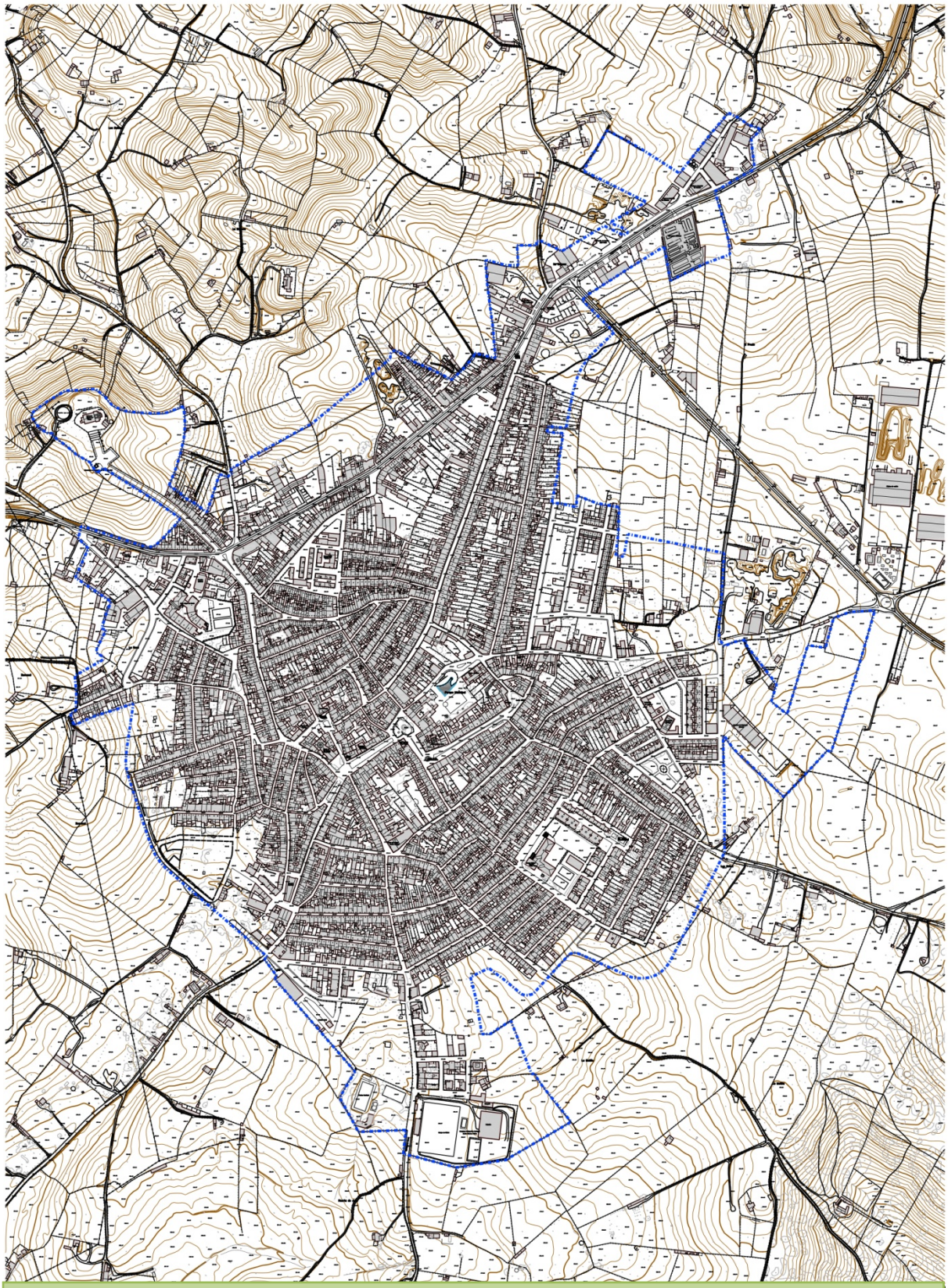


RESUMEN EJECUTIVO

"MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE OLIVA DE LA FRONTERA, EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10"

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

INDICE:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

0.- INTRODUCCIÓN

I.- ANTECEDENTES

I.0.- ENCARGO

I.1.- MARCO LEGAL

I.2.-ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

I.3.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.

II.- ORDENACIÓN ACTUAL

II.- NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

III.- EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES

PLANO DE LAS NNSS:

132_9__OTROS. Urbano.002..000 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO_**MODIFICADO**

(SUSTITUYE A : 132_9__OTROS.Urbano.002..000 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)

FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DISCONTINUA 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 art. 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 09 de julio de 2.020, mediante Decreto de Alcaldía nº 324/2020, se propone como adjudicatario al contratista Juan Manuel Herrero Sánchez con C.I.F./N.IF. 06960976-A, arquitecto, colegiado con el número 147877 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 RESOLUCION de 9 de agosto de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura. Publicada en el D.O.E. 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 m^2, según el levantamiento topográfico realizado por el Arquitecto Municipal, tiene una extensión de **11.320 m^2**.

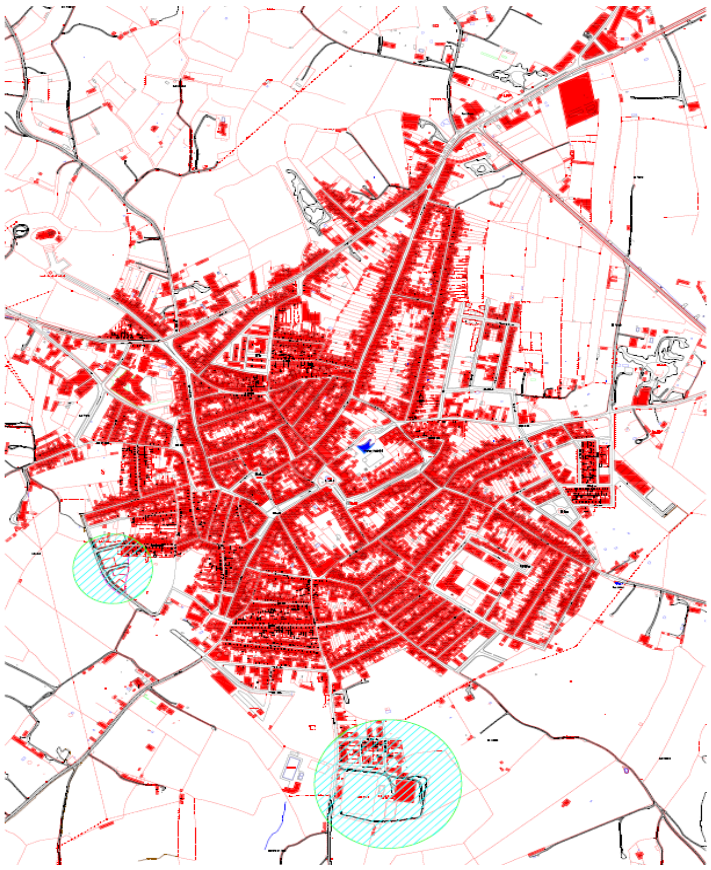
Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres.

Tipología: Vivienda unifamiliar en línea.

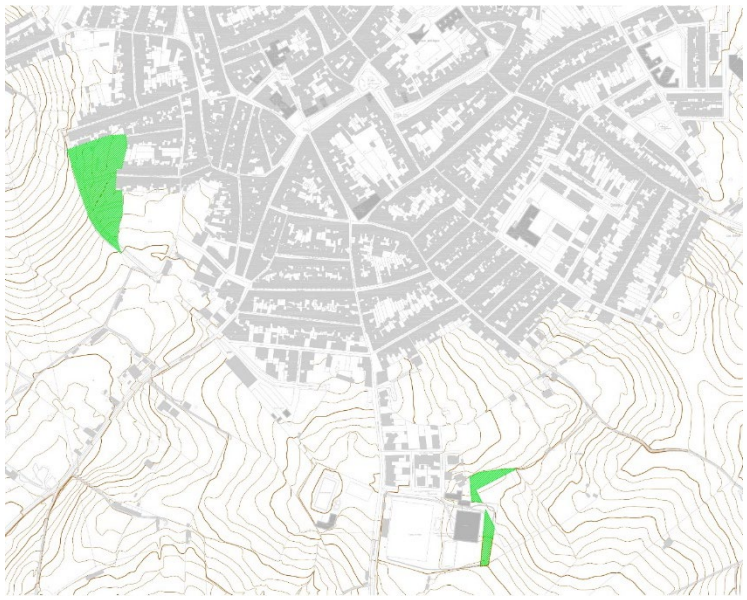
Ordenanzas particulares: Las de la Zona II de las NNSS.

A este ámbito de la UE 10 primitiva se añadirá una pequeña parcela de Suelo No Urbanizable según las NN SS, situado **al suroeste de la localidad, próximo a la UE 10 y que linda con Suelo Urbano Dotacional de las NN SS.**

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 "*RESOLUCION 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 NN SS.

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.

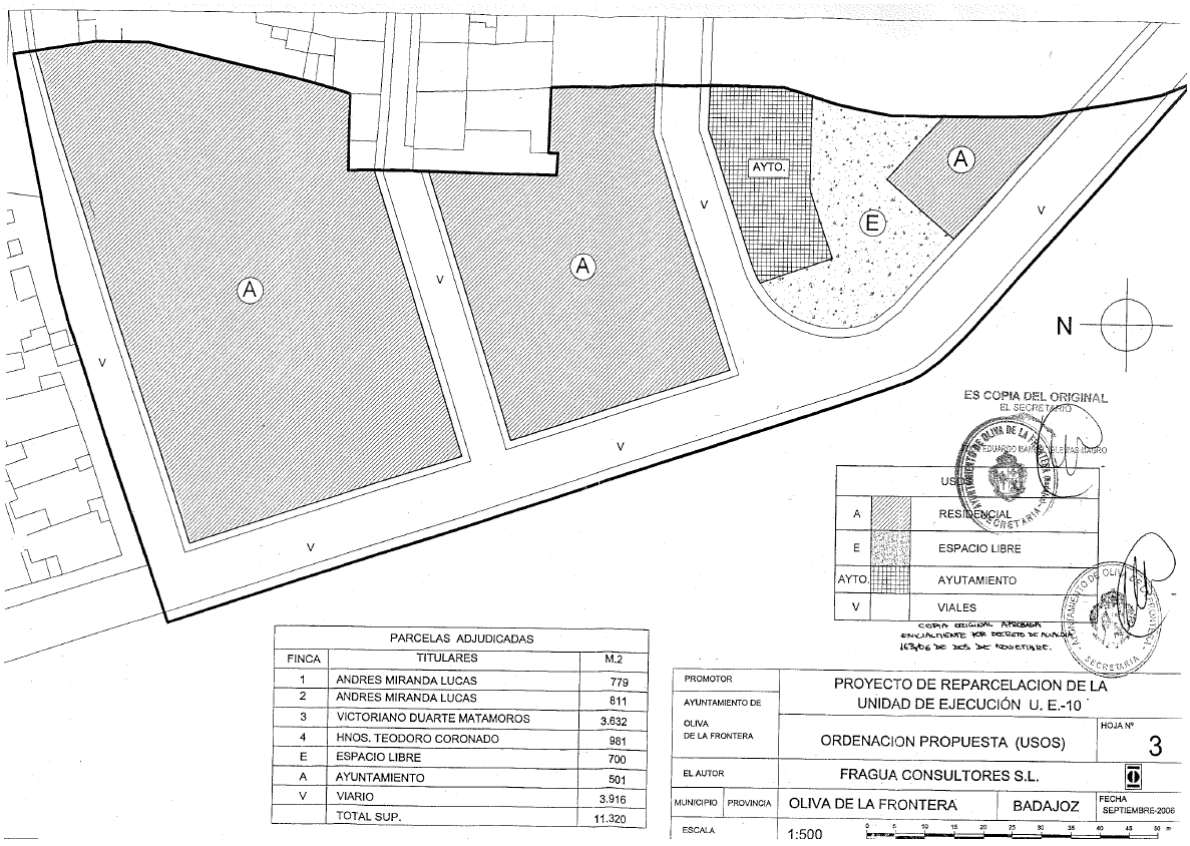
En este sentido, teniendo en cuenta que la población actual de Oliva de la Frontera se aproxima a los 5.100 habitantes, en aplicación del Artículo 5.2 de dicha ley deberá ser considerado "Núcleo de relevancia territorial".

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 NN SS, 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 lo proporción en la zona objeto de la actuación de transformación urbanística.

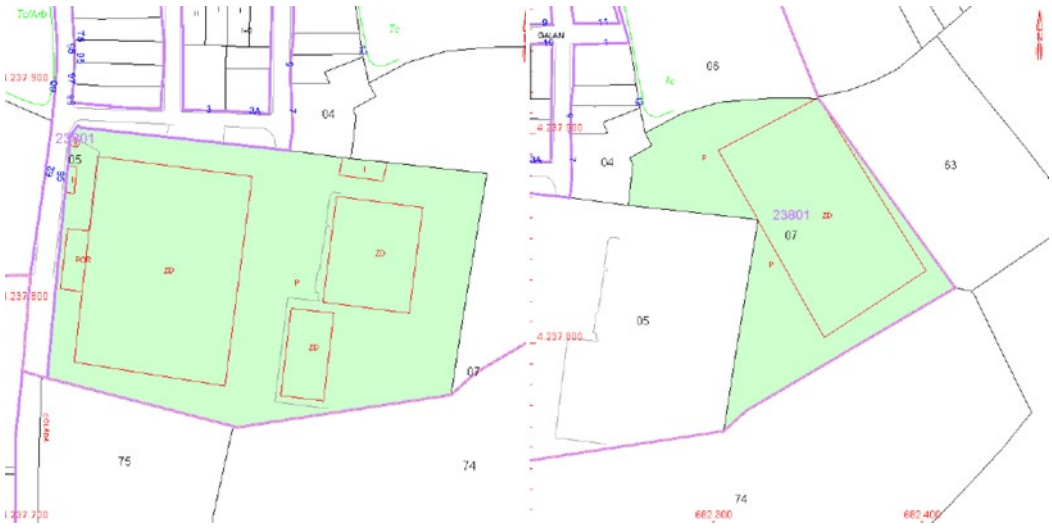


Plano del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-10.

III.-NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.JUSTIFICACION 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 NN SS (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 NN SS, 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 NN SS. 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 NN SS, 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 Art.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% s/ 1.045 m^2 = **105 m^2**
[7.076 m^2- 6.031 m^2 = 1.045 m^2]
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 lo 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 m^2**

- **Dotacional: 597 m^2**
- **Espacios Libres: 1.142 m^2**
- **Residencial: 6.031 m^2:**

- Residencial_0.0: 5.648 m^2
- Residencial_0.1: 147 m^2
- Residencial_0.2: 236 m^2

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 NN SS (Dotacional: 597 m^2) pasa a tener uso Residencial.

Los Espacios Libres de las NN SS (1.142 m^2) pasan a tener 600 m^2 y la superficie Residencial de las NN SS (**6.031 m^2**) pasa a tener 7.076 m^2.

Residencial_1: 597 m^2

Espacios Libres: 600 m^2

Residencial_2: 831 m^2 (330 m^2 + 501 m^2)

Nuevas superficies, pero aún en el ámbito primitivo de la UE 10: **11.320 m^2**

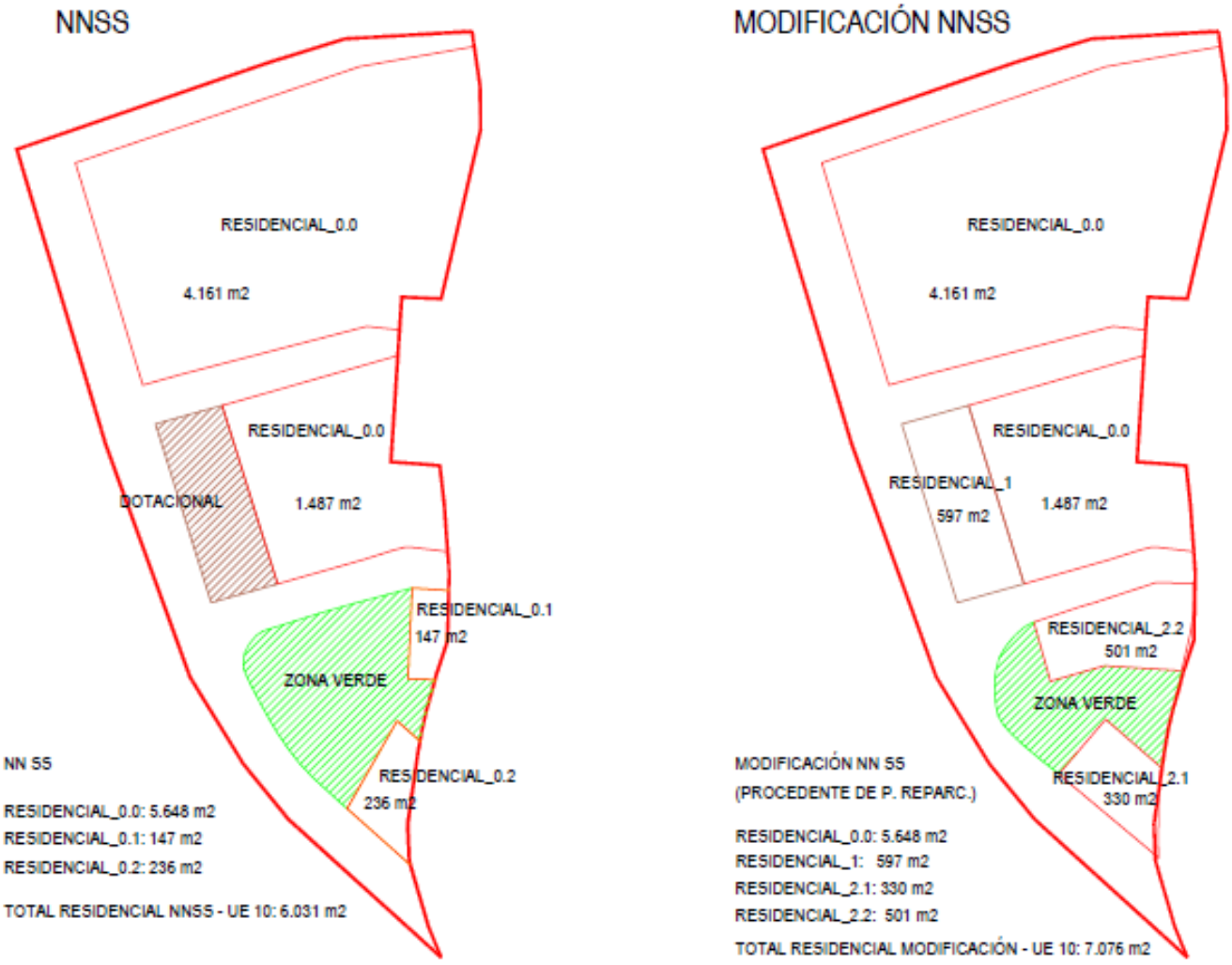
- **Dotacional: 0 m^2**
- **Espacios Libres: 600 m^2**
- **Residencial: 7.076m^2:**
  - Residencial_0.0: 5.648 m^2
  - Residencial_1: 597 m^2
  - Residencial_2.1: 330 m^2
  - Residencial_2.2: 501 m^2

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 m^2:**

Déficit de Suelo Dotacional: **597 m^2**

Déficit de Espacios Libres: 1.142 - 600 = **542 m^2**

Exceso de Suelo Residencial: 7.076 m^2 - 6.031 m^2 **= 1.045 m^2**



TOTAL RESIDENCIAL NNSS-UE 10: 6.031 m2

TOTAL RESIDENCIAL MODIFICACIÓN-UE 10: 7.076 m2

EL APROVECHAMIENTO DE LA MODIFICACIÓNDE 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 lo 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 NN SS (**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 nº 5 "Catálogo y Altura de la Edificación".

Por tanto, la **edificabilidad residencial** estimada en el ámbito de la UE 10 de las NN SS 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 m^2/ m^2 x **7.076 m^2**= **14.859,60 m^2**

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 m^2/habitante
- Dotaciones sistema local: 1,6 m^2/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 m^2 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 m^2/habitante): 12,5 m^2/100 m^2 de uso residencial
- Dotaciones sistema local (1,6m^2/habitante): 4 m^2/100 m^2 de uso residencial

En base a ello:

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

Suelo Residencial: **6.031 m^2** / Edificabilidad: **12.665,10 m^2**

- Zonas Verdes: **1.583 m^2**
- Dotaciones: **507 m^2**

Nueva UE 10 en la Modificación Puntual:

Suelo Residencial: **7.076 m^2**/ Edificabilidad: **14.859,60 m^2**

- Zonas Verdes: **1.857 m^2**
- Dotaciones: **594 m^2**

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**

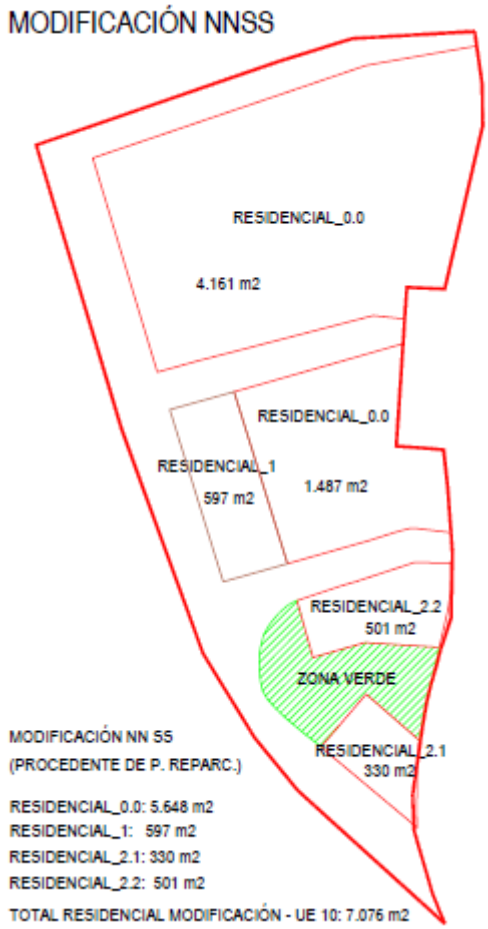
Estas superficies serían las necesarias para el estricto cumplimiento de lo indicado en el Artículo 5.6.j) del Reglamento LOTUS:.

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:

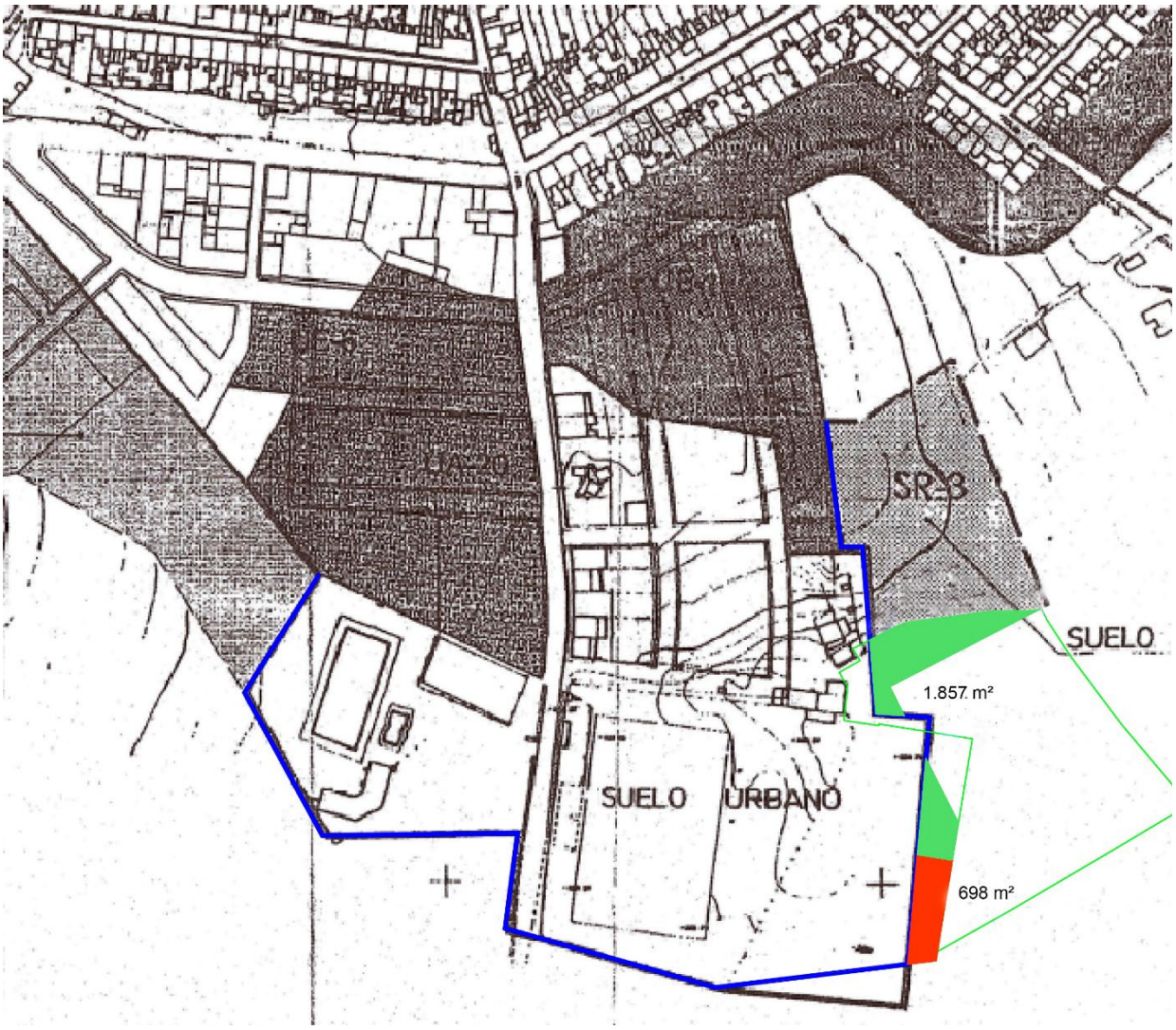
11.320 m² + 1.857 m² + 698 m²= **13.875 m²**

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



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

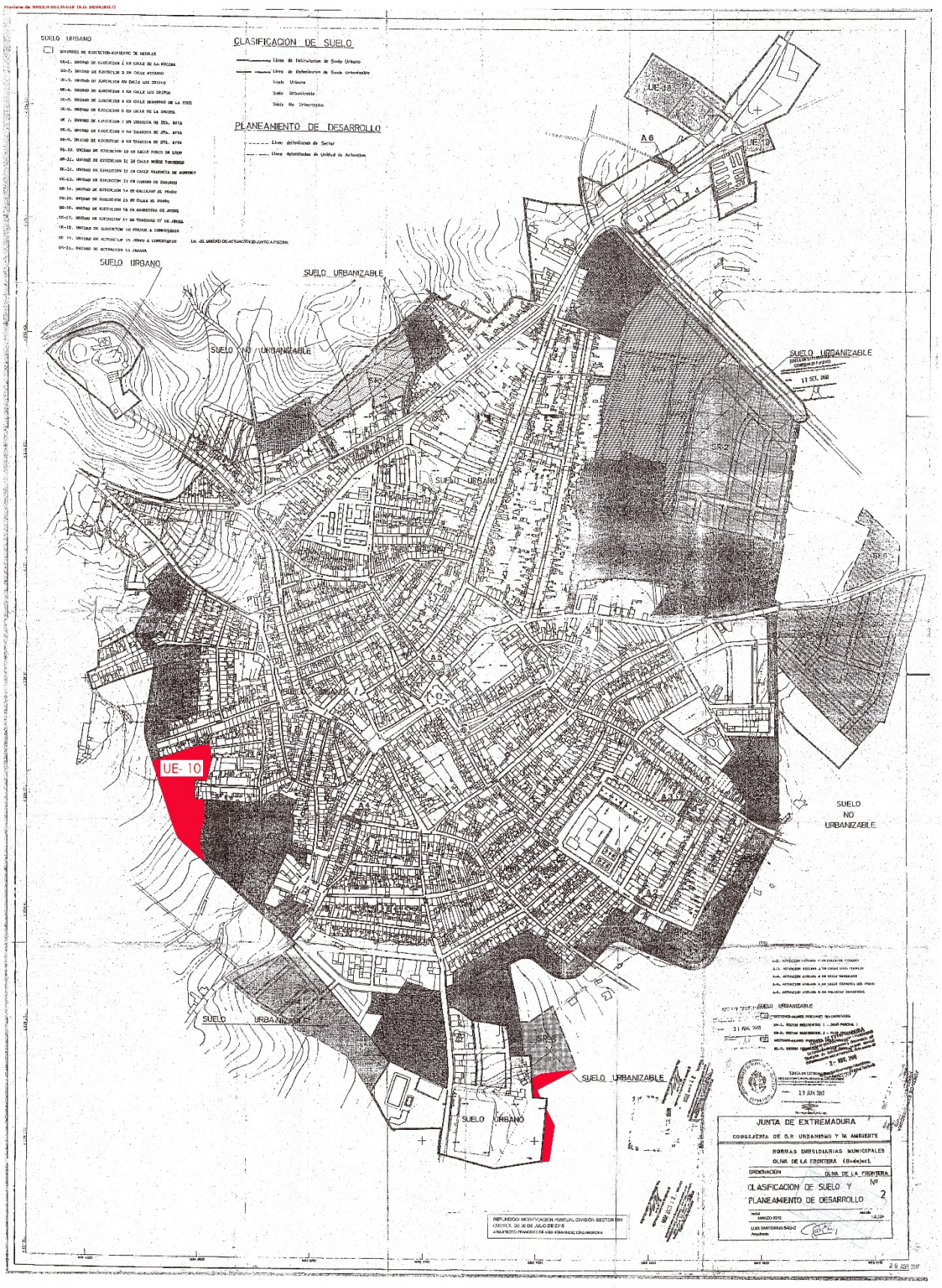
El alcance de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLIVA DE LA FRONTERA, EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10, no altera las condiciones medioambientales existentes en el planeamiento que se modifica, ya que no ha habido alteración significativa en la ordenación que venía prevista en las NN SS.

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.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPRENSIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. PARTECON EFICACIA NORMATIVA.-

PLANO DE LAS NNSS:

132_9__OTROS.Urbano.002..000 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO_**MODIFICADO**



132_9__OTROS. Urbano.002..000 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO_**MODIFICADO**

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: 105m²

Densidad máxima: 50 viv/ha
Número de Viviendas: 69
Altura máxima de la edificación: 3 plantas

SITUACIÓN

