M-014. AD - 28.02.19
DOE - 21.08.19.

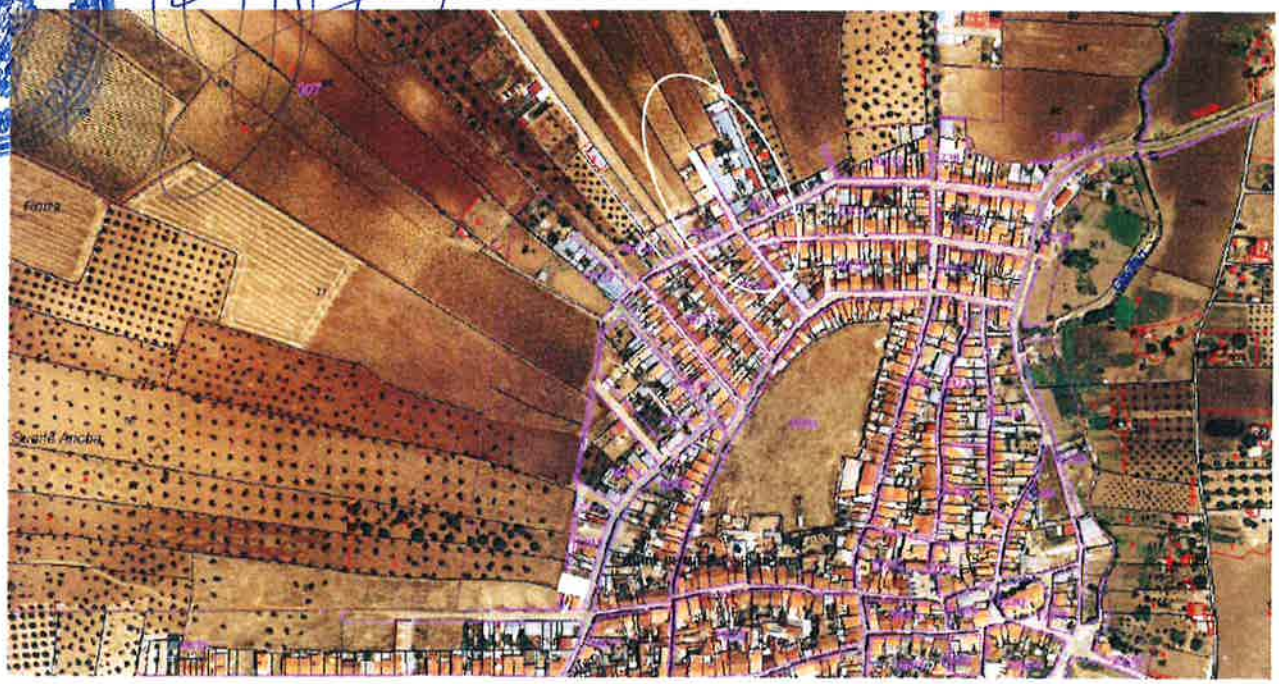
Modificación puntual nº 04.2 del PGM de Torre de Miguel Sesmero

RECLASIFICACION DEL VIAL Nº 8 DE SNU A SUB (CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN GRAFICA CONTEMPLADA EN PLAN GENERAL MUNICIPAL

(Retomada y rectificada desde parte de la propuesta inicial de la Modificación Puntual "MP-04_PGM: CORRECCIÓN DE ALINEACIONES GRAFICAS CONTEMPLADAS EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL VIGENTE" de Torre de Miguel Sesmero)

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión celebrada el día 22-12-2017 de 15 ENERO de 2019

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE TORRE DE MIGUEL SESMERO



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral de la Comarca de Olivenza.

ARQUITECTO OGUVAT. JOSE CARLOS NUÑEZ SOSA

ASESOR JURIDICO OGUVAT. MARIANO MORALES AGUAS

ARQUITECTO TECNICO: RAÚL BABIANO CHAMIZO

DELINEANTE: JESÚS PULGARÍN GARCÍA

(marzo 2011) noviembre 2017

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión celebrada el día 19-10-2018 de 15 ENERO de 2019.

El Secretario General

Mérida 28 FEB 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Medina de Aranda Yanguas

28 ENE 2019

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Planeamiento Vigente.
1.2.- Objeto y Alcance de esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias.
1.3.- Autor del Encargo y Propiedad de las Fincas.
1.4.- Fundamentos legales de esta Actuación y Justificación de la procedencia de esta Modificación Puntual de las NN.SS. y su Tramitación.
1.5.- Contenido del Documento.

2.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74 DE LEY 15/2001 LESOTEX.

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

3.1.- Emplazamiento, Superficies y Delimitación.
3.2.- Características Físicas de los terrenos afectados.
3.3.- Usos. Edificaciones e Infraestructuras existentes.

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.

4.1.- En cuanto al plan general municipal:
4.2.- En cuanto a otra normativa aplicable con alcance urbanistico

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN TRAS APROBAR ESTA M.P

5.1.- En cuanto al plan general municipal:
5.2.- En cuanto a otra normativa aplicable con alcance urbanistico

6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

6.1.- Ordenación Urbanística que se propone. Correcciones.
6.2.- Tabla y Fichas urbanísticas afectadas por la modificación, desglose por unidad de actuación y cumplimiento del art. 74 de la LSOTEX.

7.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

ANEXO FOTOGRÁFICO

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

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

28 ENE 2019

PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.- Situación y emplazamiento

I.2.- Planeamiento vigente. Régimen de suelo

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.1.- Ordenación estructural. Planeamiento resultante. Régimen de suelo.

O.2.- Ordenación estructural. Propiedades del suelo, usos, alineaciones y rasantes

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017

Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.

El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018

Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.

El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 28 FEB 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Planeamiento vigente.

Torre de Miguel Sesmero municipio de la provincia de Badajoz, cuenta actualmente como figura de planeamiento con el Plan General Municipal, instrumento urbanístico definido legalmente en el Título II, Capítulo II, Artículo 69 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

El Plan General Municipal de Torre de Miguel Sesmero fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Extremadura, el 31-07-2.008 y publicado en D.O.E el 19 de Diciembre de 2008.

1.2.- Objetivo y alcance de esta Modificación Puntual de P.G.M.

Este documento en su memoria y planos define la Propuesta de Modificación Puntual nº 04-2 del P.G.M. de Torre de Miguel Sesmero, sobre terrenos clasificados por el Planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable y Urbano. Retomada y rectificada desde parte de la propuesta inicial que se formulo en su día de la Modificación Puntual "MP-04_PGM: Corrección de alineaciones graficas contempladas en el plan general municipal vigente" de Torre de Miguel Sesmero (M-005 – TR en SITEX).

La presente modificación consiste en la corrección de errores existentes en las alineaciones gráficas correspondientes a la calle nº 8, de las dispuestas ortogonalmente a al C/ Extramuros de la localidad, recogida parcialmente en la planimetría del propio Plan General Municipal.

Las correcciones tiene como objetivo, la incorporación estrictamnte de la superficie del vial nº 8 al suelo urbano consolidado (534 m^2). Estando también plenamente consolidado tanto en su pavimentación como en las instalaciones de las parcelas de suelo urbano consolidado que tiene acceso por él.

Las subsanación comprendidas en la presente Modificación Puntual busca ajustar el contenido gráfico del Plan General a la realidad existente, que por las circunstancias que fuese no pudo ser correctamente recogida en el momento de la redacción del Plan General.

Mérida 28 FEB 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

1.3.- Autor del Encargo y Propiedad de las Fincas.

La presente Modificación es encargada a la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio, de la Mancomunidad Integral de la Comarca de Olivenza. Se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Torre de Miguel Sesmero, con C.I.F. P-0613100, y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, nº1 -06172-.

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

28 ENE 2019

1.4.- Fundamentos Legales de esta Actuación y Justificación de la procedencia de esta Modificación Puntual de las NN.SS. y su Tramitación.

La posibilidad de realizar Modificaciones de las diversas figuras de planeamiento de ámbito municipal se define y desarrolla en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de Diciembre.

La Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura se refiere en concreto a este asunto en los artículos 76 sobre "instrumentos de ordenación urbanística" y 80 y siguientes "Régimen de la innovación de la ordenación establecida"

El artículo 5 de las Normas Urbanísticas del PGM de Torre de Miguel Sesmero plantea la posibilidad de modificar el mismo, indicando que las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento, a su vez, tramitado conforme a lo dispuesto en los arts. 80 y ss.; y aprobado por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, pasará a modificar, completar o sustituir al P.G.M.

El artículo 8 enumera los distintos supuestos por los cuales se considera una Modificación Puntual pertinente. La presente Modificación se redacta al amparo de lo expresado en ellos.

1.5.- Contenido del Documento.

El contenido del presente documento se ajusta a la expresión pormenorizada de cuantas determinaciones se hacen necesarias para la total definición de la Modificación propuesta. Conforme a lo esquematizado en el indice se compone de:

MEMORIA:
Determinaciones precisas conforme a los apartados establecidos en el índice.

1.- Antecedentes.
2.- Justificación del artículo 74 de ley 15/2001 lesotex.
3.- Características generales del ámbito de la actuación.
4.- Condiciones urbanísticas actuales de aplicación.
5.- Condiciones urbanísticas de aplicación tras aprobar esta m.p
6.- Descripción de la propuesta.
7.- Conveniencia, implicaciones y consecuencias de la aprobación de la presente modificación.

PLANOS:
Descripción de la propuesta y ordenación actuales y corregidos conforme a la modificación propuesta.
PLANOS DE INFORMACIÓN.
PLANOS DE ORDENACIÓN.

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 28 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Natalia Elena Merino de Acevedo Vagüe

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2018.
El Secretario General,

2.- JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULO 74 DE LEY 15/2001 LESOTEX.

No existe variación ni se ven afectados, los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana exigidos por la LSOTEX y posterior Modificación de la misma, y fijados en su día por el Plan General Municipal.

1. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

   En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.

   Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2. siguiente.

No se altera la edificabilidad existente.

En la calle 8, el nuevo suelo consolidado a incorporar al suelo urbano, forma parte del sistema viario de acceso a construcciones urbanas si consideradas en el Plan General.

2. En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán respetarse unos estándares de calidad que cumplan:
   - 2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.
   - 2.2. Los criterios sustantivos de ordenación, en los nuevos desarrollos urbanos y sobre la base, para el suelo de uso global residencial, del módulo de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables, siguientes:

     La edificabilidad no podrá superar los siguientes valores: 0,90 m²/m², en los Municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes, y 0,70 m²/m², en resto de los Municipios, Pedanías y Entidades Locales Menores.El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

     Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10 % de la superficie neta de la actuación.

     En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15 % de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

     Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

No se altera ningún aspecto o parámetro del suelo urbanizable.

Mérida 28 FEB 2018

3. En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras el planeamiento deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan y cuya suma no podrá ser en ningún caso inferior al preciso para materializar el 40% de la edificabilidad residencial atribuida a la totalidad de las actuaciones urbanizadoras computadas en el ámbito del Municipio. Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, deberán observar los siguientes criterios:
   - a) En el suelo urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, la edificabilidad vinculada a la garantía se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, con un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial a materializar bien en cada unidad o bien en el conjunto de las previstas en todo el Municipio.
   - b) En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 40 % de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al pertinente régimen de protección pública

No se altera ningún aspecto o parámetro del suelo urbanizable o urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadora.

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

4. Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá

28 ENE 2019

a) Permitir el uso y, en su caso, la explotación privadas, manteniendo su destino urbanístico, de hasta el 50% de la superficie correspondiente a las dotaciones públicas previstas en el apartado segundo del presente artículo, sin perjuicio de la vinculación de los terrenos al destino dotacional público, vinculación que se hará constar en la inscripción regional de éstos. Reglamentariamente se determinarán los sectores, actuaciones o complejos en los que cabe tal autorización en atención a su uso o escasa densidad y los supuestos de caducidad de la misma.

b) En las zonas de borde inmediatas al urbano consolidado, eximir parcial y justificadamente del cumplimiento de las reservas mínimas que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional de sus condiciones históricas. c) Cuando circunstancias excepcionales así lo aconsejen, previa propuesta motivada del Ayuntamiento, elevar los límites máximos establecidos en la letra a) del apartado 2.2 anterior hasta los que se fijen reglamentariamente, que en ningún caso podrán superar 75 viviendas por hectárea y 0,90 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo de uso residencial o terciario.

d) Eximir, motivadamente, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública en determinadas unidades de actuación en suelo urbanos, o permitir su cumplimiento agregado en determinados sectores de suelo urbanizable.

e) Disminuir o eximir la reserva de aparcamientos públicos en actuaciones de uso global industrial de gran dimensión, previa propuesta motivada de la Administración actuante.

No se requiere en ningún caso

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017

Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.

El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018

Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.

El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 28 FEB 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

3.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

3.1.- Emplazamiento, Superficies y Delimitación.

La modificación puntual afecta directamente a superficie de la calle 8, no incluida actualmente dentro del suelo urbano consolidado recogido en el Plan General Municipal. Redelimitando puntualmente el perímetro del suelo urbano en dicha porción de suelo. Su designación se genera numéricamente, junto con el resto de las calles similares, de oeste a norte, conforme se ramifica ortogonalmente, desde la C/ Extramuros alejándose del centro urbano.

La superficie y delimitación de la corrección, dada su reducida proporción se define y concreta en la planimetría de la presente Modificación. Resultando una superficie de 534 m^2, conformado por un tramo de vial rectangular irregular de aproximadamente 6,60 m de ancho por 81 m longitud.

Con ésta tan sólo se pretende conseguir la adecuación del Plan General Municipal a una realidad legal y física que no fue tenida en cuenta en el momento de su redacción, no variando ni afectando por tanto este documento los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana exigidos por la LSOTEX y las sucesivas modificaciones de la misma.

3.2.- Características Físicas de los terrenos afectados.

Todo el terreno comprendido es llano y sin pendientes mínimamente significativas, estando ya de hecho asfaltado. Presentando una realidad física urbanizada consolidada tanto por la urbanización como por la edificación.

3.3.- Usos. Edificaciones e Infraestructuras existentes.

En el ámbito objeto de esta modificcaión, el uso de los terrenos afectados es en la realidad el de dotacional viario, plenamente ejecutado como realidad física desde que se conformó el acceso a las parcelas urbanas a las que se accede desde el mismo.

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 28 FEB 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

28 ENE 2019

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.

4.1.- EN CUANTO AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Los terrenos afectados, pese a que su situación real, es la de Suelo Urbano Consolidado con uso residencial, tienen la clasificación urbanística actual de Suelo NO URBANIZABLE. Resultanto, de la consulta del planeamiento vigente (dada la confusión de su planimetría y texto, y teniendo en cuenta la prelación normativa de este último, Artículo 10 de la normativa del Plan); por eliminación, la categoría de Suelo No Urbanizable Común. Siéndole de aplicación todos los artículos del Título V "Condiciones particulares en suelo no ubanizable" que le ateñen.

En cuanto a los ámbitos de protección definidos en el Plan General Municipal (Artículo 144 de la normativa del Plan), ninguno de las categorías de suelo no urbanizable protegido afecta a los terrenos objetos de la presente modificación

4.2.- EN CUANTO A OTRA NORMATIVA APLICABLE CON ALCANCE URBANISTICO.

No existe plan territorial sobre el término municipal de Torre de Miguel Sesmero.

En cuanto a ámbitos de protección ambiental impuestos desde otros marcos reguladores, los terrenos objeto de esta modificación no están afectados por ámbitos de protección medioambiental que si atañen a otros puntos del término municipal.

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 28 FEB 2019
La Directora General de ... y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia ... de Acevedo Vagüe

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017 de 15 ENERO 2019.
El Secretario General,

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN TRAS APROBAR ESTA M.P.

5.1.- EN CUANTO AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Una vez aprobada la presente modificación puntual los terrenos del vial pasarán a tener la consirecaión de Suelo Urbano Concolidado, con uso concreto dotacional viario dentro de un ámbito del núcleo urbano de urso mayoritario residencial, con tipología residencial en hilera o suburbana (Capítulo IV de la Normativa del PGM). Siendole de aplicación el Título III de la normativa del Plan.

TITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO,

Se cumplirá el Decreto 8/2003 de 28 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 94.- Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la linea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación Calificación Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

Artículo 95.- Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas que se delimitan en el Plano de Ordenación Calificación Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

1. *Zona I.- Residencial Casco Antiguo.*
2. *Zona II.- Residencial en linea o de ensanche rural.*
3. *Zona III.- Residencial en hilera o suburbana.*
4. *Zona IV.- Residencial en hilera o suburbana con tolerancia industrial.*
5. *Zona V.- Industrial. **
6. *Zona VI.- Equipamiento Dotacional.*
7. *Zona VII.- Espacios Libres.*

** Incluida como zona V, fijada en este documento dentro de Suelo Urbanizable SI1-SI2.*

Articulo 96- Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano no requerirá la formación de otro tipo de planeamiento salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano nº de Ordenación a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Cuando las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano delimitadas en estas Normas comprendan terrenos de diferente propiedad, el Planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 97.- Edificaciones existentes.

1. *Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación, cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.*

   Excepción a lo indicado en el párrafo anterior, lo representan aquellas edificaciones afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. En ellas no podrán realizarse obras de consolidación, reparación o mejoras y únicamente las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del edificio.

2. *El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un uso actual del suelo y de la edificación distinto del residencial, cuando aprecie que existen razones de interés público, aún cuando no está definido en las ordenanzas, y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los Reglamentos Específicos vigentes.*

   A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores, se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento.

Articulo 98.- Nuevas edificaciones

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018 de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

28 FEB 2019
La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moñino de Acevedo Yagüe

28 ENE 2019

1. *En los casos en que no se cumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie como en fachada, el Ayuntamiento decidirá en cada caso la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.*
2. *A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren o los específicos para ellos establecidos.*

Artículo 99.- Condiciones de Equipamiento.

1. *Los propietarios de suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, de acuerdo con el Art.30 citado, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.*
2. *La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:*
   a) *Viales:*
      - *Ancho mínimo de calzada = 6 m.*
      - *Ancho mínimo de acerado = 1 m.*
   b) *Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:*
      - *Esta reserva no porá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, con un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menos del 10% de la superficie de la actuación.*
3. *El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.*
4. *La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano de Ordenación "Gestión", atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.*
5. *En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, el Ayuntamiento podrá optar, o bien por su compensación en metálico de acuerdo con los índices de valoración del suelo que en cada momento tenga establecidos el Ayuntamiento para su adquisición en terrenos que tengan tal calificación y no constituyan patrimonio municipal del suelo, o bien por destinar dicho suelo de cesión obligatoria para otros equipamientos o para la construcción de viviendas de iniciativa municipal.*
6. *Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del proyecto de Parcelación o Reparcelación o del Proyecto de Urbanización o Edificación en caso de no ser necesario mimguno de los dos primeros*

Artículo 100.- Aparcamientos obligatorios.

1. *La previsiôm de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.*
2. *Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 mts., con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.*

CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA 1 - RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

...

CAPITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA O DE ENSANCHE RURAL.

...

CAPITULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA O SUBURBANA

Artículo 107.- Definición y delimitación.

Comprende esta zona un espacio del núcleo urbano destinado prioritariamente al uso residencial y que está formado básicamente por viviendas de tipología en hilera. Su ubicación figura en el plano de Ordenación Calificación, Usos, Sistemas.....

Artículo 108.- Condiciones de [illegible]

INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 29-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

Mérida 28 FEB 2019

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017 de 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

I.- Uso Global: residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- *Uso Característico,: será el Residencial en hilera, categoría unifamiliar y plurifamiliar.*
- *Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:*
  - *Equipamiento Dotacional.*
  - *Espacios Libres.*

Se permiten los siguientes:

- *Terciario.*
- *Industrial Categoría 1ª, Talleres Artesanales.*
- *Residencial en línea, categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga un lindero frontal superior a 10 m e inferior a 20 m.*

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- *Agrícola.*
- *Industrial, Categoría 2ª a 6ª.*
- *Residencial unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en línea.*
- *Servicios de infraestructuras y transportes.*

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018 de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

Artículo 109.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- *Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.*
- *Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:*

  Fachada 6 m.

  Fondo 12 m.

  Superficie 90 m²
- *Agrupación de parcelas: Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán tener en todo caso, una superficie mínima de 90 m². No pudiéndose agregar más de cinco parcelas ni superar el lindero frontal los 20 m, con el fin de efectuar actuaciones de vivienda plurifamiliar.*

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en hilera:

Se exceptúan de esta condición de edificación en hilera, exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse según tipología en hilera, o bien retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62

III.- Implantación:

Ocupación:

- *En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.*
- *Si la parcela es mayor de estos 90 m² la ocupación máxima será del 80%.*
- *Si ya la superficie excede de los 250 m² y su lindero frontal es mayor de 10 m se podrá ocupar el 100% de la banda comprendida entre la alineación exterior y la paralela interior que diste 10 m de aquella, y el 50% del resto de la parcela.*

Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- *Vivienda unifamiliar: Para parcelas de superiores a 90 m² y con un fondo a 15 m, deberán separarse del lindero trasero una distancia equivalente a la mitad de su altura y como mínimo tres metros.*
- *Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.*

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- *Tipología en hilera o suburbana: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará del testero del fondo un mínimo de tres metros para parcelas con más de 15 m de fondo.*
- *Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.*

IV.- Volumen:

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Mérida 28 FEB 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

28 ENE 2019

Altura máxima:

- *La altura máxima para todos los edificios será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.*
- *Para actuaciones plurifamiliares el nº de plantas estará en función de la superficie de parcela y la sección de calle, quedando de la siguiente manera:*

  a) *Parcelas de superficie superior a 250 m² y lindero frontal mayor a 10 m:*
  Ancho de calle hasta 9 m nº de plantas PB +1
  Ancho de calle más de 9 m nº de plantas PB +2

  b) *Parcelas de superficie inferior a 250 m²*
  Ancho de calle hasta 13 m nº de plantas PB +1
  Ancho de calle más de 13 m nº de plantas PB +2

Edificabilidad máxima sobre parcela:

- *Vivienda Unifamiliar: la resultante de la ocupación, fondo edificable y altura.*
- *Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,2 m²/m².*
- *Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura.*

Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso, de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,80 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

V.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL EN LINEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL.

...

5.2.- EN CUANTO A OTRA NORMATIVA APLICABLE CON ALCANCE URBANISTICO.

No existe plan territorial sobre el término municipal de Torre de Miguel Sesmero.

En cuanto a ámbitos de protección ambiental impuestos desde otros marcos reguladores, los terrenos objeto de esta modificación no están afectados por ámbitos de protección medioambinetal que si atañen a otros puntos del término municipal.

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (BADAJOZ) SECRETARIA

Mérida 28 FEB 2019
La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión de 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (BADAJOZ) SECRETARIA

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,
AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. CORRECCIONES.

6.1.- Ordenación urbanística que se propone.

La presente modificación consiste en la corrección del error existente en la alineación correspondiente a la calle nº 8, dibujada en la planimetría del propio Plan General Municipal.

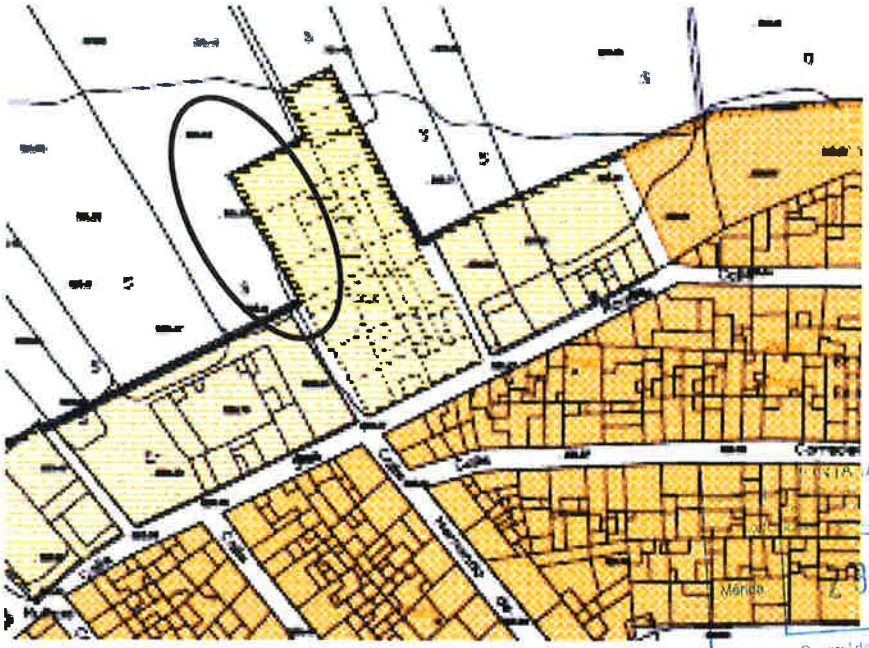
Como se ha indicado con anterioridad no se pretende llevar a cabo modificación alguna con respecto al suelo en lo relativo a: su aprovechamiento lucrativo, clasificación, naturaleza, linderos, propietarios etc., que pudieran afectar directa o indirectamente a los intereses públicos de otras entidades, o pudiesen requerir informes sectoriales sobre la viabilidad de la presente modificación. Puesto que todos estos informes se llevaron a cabo en su día con la aprobación del vigente Plan General de Torre de Miguel Sesmero.

Con el presente documento lo que se pretende únicamente es corregir ciertos errores de transcripción existentes en los planos de clasificación de suelo, grafiados en la documentación planimétrica del mencionado Plan General. En síntesis, la propuesta se basa en corregir ciertos errores bien de transcripción o del propio planificador que aparecen conforme a la realidad física existente en el municipio.

6.2.- Fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos afectados por la presente modificación.

La corrección de la Calle 8se describe sinópticamente en las siguiente fichas particularizadas

ESTADO ACTUAL.

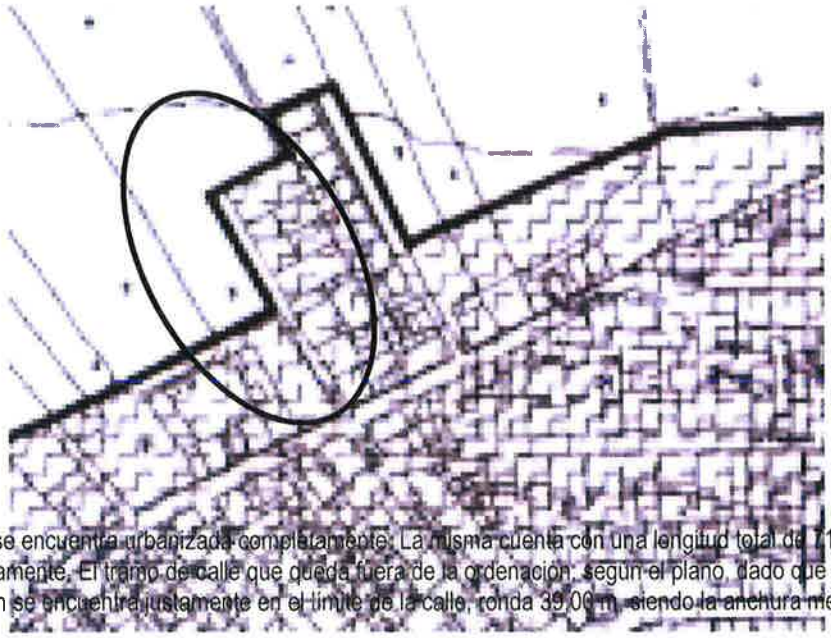


Tramo de calle existente no incluido en la delimitación del perímetro urbano de la localidad

EXTREMADURA
FEB 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

ESTADO MODIFICADO

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,
AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA
28 ENE 2019



Esta calle se encuentra urbanizada completamente. La misma cuenta con una longitud total de 71, 00 m aproximadamente. El tramo de calle que queda fuera de la ordenación, según el plano, dado que la linea de delimitación se encuentra justamente en el límite de la calle, ronda 39,00 m, siendo la anchura media de la misma de 6,60 m.

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

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

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

7.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La CONVENIENCIA de la Aprobación de esta Modificación se fundamenta en los siguientes argumentos:

1.- La principal conveniencia de esta modificación puntual, no es otra que otorgarle a los suelos objetos de la misma su clasificación real y por tanto la posibilidad de legalización conforme al Plan General, de la cual se vieron privados con la aprobación del mismo, por un simple error de transcripción gráfico.

2.- Como ya se ha dicho la presente modificación no incrementa, ni disminuye ni afecta a los parámetros de planeamiento, simplemente se trata de modificar el trazado de las alineaciones en los planos existentes de clasificación de suelo.

En Olivenza, noviembre de 2017.

APROBADO INICIALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 22-12-2017
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

Fdo: José Carlos Núñez Sosa
Arquitecto

Fdo: Mariano Morales Aguas
Asesor Jurídico

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

APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Torre de Miguel Sesmero, en su sesión del día 19-10-2018
Torre de Miguel Sesmero, a 15 de ENERO de 2019.
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE TORRE DE MIGUEL SESMERO (Badajoz) SECRETARIA

28 ENE 2019