OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MANCOMUNIDAD DE TENTUDÍA.
C/ NTRA. SRA. DE GUADALUPE, Nº 1. TFO y FAX: 924 / 58.33.52
CABEZA LA VACA. e-mail: ogutentudia@gmail.com
06293. BADAJOZ. (Ayuntamiento de Calera de León) FECHA : 02/04/09

TÍTULO:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE CALERA DE LEÓN.
SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTO DE CALERA DE LEÓN.
DOMICILIO:	PLAZA CERVANTES, Nº: 12. CALERA DE LEÓN. **CIF.:** P-0602600-I

TIPO Y FINALIDAD:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE CALERA DE LEÓN.
EMPLAZAMIENTO:	SUELO NO URBANIZABLE **JUNTO AL CONVENTUAL**. CALERA DE LEÓN.
DOCUMENTACIÓN:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE CALERA DE LEÓN.

ARQUITECTO:	JOSE ALBERTO SANZ CORDOVILLA.

ANTECEDENTES.-

El presente expediente remitido desde el Ayuntamiento de Calera de León persigue una **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE CALERA DE LEÓN**.

Dicha Modificación pretende la Reclasificación de un ámbito de suelo no urbanizable a suelo urbanizable mediante la creación de un nuevo sector residencial. Dicho suelo no urbanizable está calificado como suelo no urbanizable de protección del conventual. Dentro del ámbito a reclasificar se pretende generar un nuevo viario de tráfico rodado que sube desde la carretera hacia el conventual. A la derecha de dicho viario se ubicaría una línea de viviendas, es decir un uso residencial. Y a la izquierda, se ubicaría la zona verde, dos líneas de aparcamientos en batería, y una zona para la parada, estacionamiento, recogida y descarga de viajeros de autobuses.

El último informe remitido por la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio hacía referencia a una serie de OBSERVACIONES que debían modificarse para proceder a la Aprobación Definitiva de la Modificación de las NNSS. Dichas observaciones eran textualmente las siguientes:

3. OBSERVACIONES

1. *No se aporta el informe favorable de la D.G. de Patrimonio Cultural requerido en la resolución de la CUOTEX de 31 de enero de 2008.*
2. *Sigue sin acreditarse la "conformidad" o que se haya cumplimentado la previa audiencia a que se refiere el artículo 77.2.2. de la LSOTEX.*
3. *Se eliminan los nuevos parámetros edificatorios que no son objeto de la modificación, dando así contestación al punto 2 de las observaciones del informe técnico de 25 de enero de 2008.*
4. *Se crea un artículo 148b que fija las características del sector, se considera incompleto, deberán incluirse las características de las tablas de la memoria justificativa. La figura de desarrollo adecuada al sector es el Plan Parcial aunque podrá asumirse la ordenación detallada en el desarrollo del programa de ejecución.*
5. *La sección 2ª de nueva creación trata sobre condiciones particulares en el suelo urbano, zona residencial periférico en línea del conventual, si pretende ordenar el sector SR-4 Residencial deberá indicarse que se realiza para suelo urbanizable.*
6. *Se pretende la homologación del sector, para ello es necesario que se incorpore a la documentación un anexo de homologación que contenga las determinaciones de carácter estructural y detallada, características del sector y documentación gráfica.*
7. *En la documentación gráfica se refleja un reajuste de la alineación junto a la modificación que no aparece en el documento vigente y que no es objeto de esta modificación.*

En caso de informe favorable de la CUOTEX deberán aportarse las hojas y planos del documento de modificación, con las consideraciones arriba efectuadas, debidamente refundidos y para insertar en el documento vigente. Deberá aportarse, asimismo, en soporte digital para su publicación.

Con el fin de ordenar el procedimiento para modificar y desarrollar planeamiento de forma que éste, además de eficaz sea mancomunado, comenzamos el expediente aclarando las formas y los conceptos necesarios para ello.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta documento en la sesión de
Mérida 24 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

23 FEB 2011

CONSIDERACIONES.-

Con el fin de obtener la Aprobación Definitiva de la Modificación de las NNSS se ha procedido a la incorporación de nueva documentación, así como de la modificación de la ya aportada allí donde se ha solicitado:

Para subsanar el punto 1:

1. *No se aporta el informe favorable de la D.G. de Patrimonio Cultural requerido en la resolución de la CUOTEX de 31 de enero de 2008.*

Se ha remitido desde el Ayuntamiento de Calera de León dicho informe favorable de la D.G. de Patrimonio Cultural.

Para subsanar el punto 2:

2. *Sigue sin acreditarse la "conformidad" o que se haya cumplimentado la previa audiencia a que se refiere el artículo 77.2.2. de la LSOTEX.*

Se ha remitido desde el Ayuntamiento de Calera de León los certificados necesarios emitidos por la Secretaría de dicho Ayuntamiento en relación a dichas audiencias y notificaciones a los propietarios afectados.

Para subsanar el punto 3:

3. *Se eliminan los nuevos parámetros edificatorios que no son objeto de la modificación, dando así contestación al punto 2 de las observaciones del informe técnico de 25 de enero de 2008.*

Dichos parámetros edificatorios se eliminaron con anterioridad en documentación anterior a la informada en el último informe de la Consejería.

Para subsanar el punto 4:

4. *Se crea un artículo 148b que fija las características del sector, se considera incompleto, deberán incluirse las características de las tablas de la memoria justificativa. La figura de desarrollo adecuada al sector es el Plan Parcial aunque podrá asumirse la ordenación detallada en el desarrollo del programa de ejecución.*

Tal y como se puede apreciar al final de la página 11 de la memoria (Articulado Modificado) se crea al Art. 148 b, al que se le incorpora la tabla de la memoria justificativa, tal y como se solicita. Además se mantiene como figura de desarrollo del sector el Plan Parcial, aunque podrá asumirse la ordenación detallada en el desarrollo del programa de ejecución.

Para subsanar el punto 5:

5. *La sección 2ª de nueva creación trata sobre condiciones particulares en el suelo urbano, zona residencial periférico en línea del conventual, si pretende ordenar el sector SR-4 Residencial deberá indicarse que se realiza para suelo urbanizable.*

Tal y como se puede apreciar al final de la página 11 de la memoria (Articulado Modificado) se modifica la "*sección 2ª condiciones particulares en el suelo urbano, zona residencial periférico en línea del conventual*" y pasa a convertirse en "*sección 2ª b condiciones particulares en el suelo urbanizable, zona residencial periférico en línea del conventual*", incorporando las determinaciones del nuevo suelo residencial dentro del suelo urbanizable, y no en suelo urbano, tal y como estaba reflejado en la documentación anterior, y siguiendo fielmente la instrucciones del técnico de la Consejería.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
...consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
...acuerdo adoptado definitivamente esta documento en la sesión de
fecha 24 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

23 FEB 201

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MANCOMUNIDAD DE TENTUDÍA.
C/ NTRA. SRA. DE GUADALUPE, Nº 1. TFO y FAX: 924 / 58.33.52
CABEZA LA VACA. e-mail: ogutentudia@gmail.com
06293. BADAJOZ. (Ayuntamiento de Calera de León) FECHA: 02/04/09

Para subsanar el punto 6:

6. *Se pretende la homologación del sector, para ello es necesario que se incorpore a la documentación un anexo de homologación que contenga las determinaciones de carácter estructural y detallada, características del sector y documentación gráfica.*

Tal y como se puede apreciar en las páginas 42-51 de la memoria (Anexo de Homologación) se incorpora a la documentación un pequeño anexo con la ficha del nuevo ámbito urbanizable residencial, con el fin de homologar la normativa municipal a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Para subsanar el punto 7:

7. *En la documentación gráfica se refleja un reajuste de la alineación junto a la modificación que no aparece en el documento vigente y que no es objeto de esta modificación.*

Tras la última reunión con el técnico de la Consejería quedó patente que dicha alineación ni existía, ni se modificaba lo que no existía. La presencia de alambrada de linderos de fincas próximas al suelo urbano planteaban dicha posibilidad, la cual quedó desechada tras la última reunión en la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

RESOLUCIÓN FINAL.-

Se considera que la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE CALERA DE LEÓN**, solicitada ante el Ayuntamiento de Calera de León, reúne finalmente las condiciones necesarias para obtener la Aprobación Definitiva de la Modificación de las NNSS tras haber procedido a la incorporación de nueva documentación, así como de la modificación de la documentación aportada allí donde se ha solicitado.

Y para que conste y surta efecto allí donde proceda firmo el presente informe, en la OGU de Tentudía a 2 de Abril de 2.009.

Jose Alberto Sanz Cordovilla. Arquitecto de la OGU de la Mancomunidad de Tentudía

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 24 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

23 FEB 20

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MANCOMUNIDAD DE TENTUDÍA.

C/ NTRA. SRA. DE GUADALUPE, Nº 1.
CABEZA LA VACA.
06293. BADAJOZ.

TFO Y FAX: 924 / 58.33.52
E-MAIL: ogutentudia@gmail.com
FECHA: 28/06/06

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES ORDENACIÓN. HOMOLOGACIÓN.

	SR-4	UA-6	UA-7	HOMOLOGACIÓN (ordenación estructural o detallada)
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (m2)	14.566,88	7.716,21	6.850,67	ESTRUCTURAL
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	ESTRUCTURAL (ordenación vinculante)
VIARIO / APARCAMIENTOS (m2)	4.934,11	2.667,82	2.266,29	Número plazas → ESTRUCTURAL Ubicación en viarios → DETALLADA
DOTACIONES (m2) zona verde (m2) dotacional (m2)	5.912,33 3.940,13 1.972,20	2.877,84 2.574,81 303,03	3.034,49 1.365,32 1.669,17	Cuantía en m2 → ESTRUCTURAL Localización en parcelas → ESTRUCTURAL (ordenación vinculante)
SUPERFICIE ASOCIADA AL USO (m2)	3.720,44	2.170,55	1.549,89	ESTRUCTURAL (ordenación vinculante)
EDIFIC. bruta (m2t/m2s) aprov. "Medio"	0,50	0,50	0,50	ESTRUCTURAL
EDIFIC. neta (m2t/m2s)	1,60	1,60	1,60	ESTRUCTURAL (ordenación vinculante)
EDIFIC. bruta (m2t/m2s) aprov. "Objetivo"	5.952,70	3.472,88	2.479,82	ESTRUCTURAL
EDIFIC. neta (m2t/m2s) aprov. "Subjetivo"	5.357,43	3.125,59	2.231,83	ESTRUCTURAL
Nº MÁXIMO DE VIV.	50	27	23	ESTRUCTURAL
RESERVA 25 % VIV. PROT. (m2t)	1.488,18	868,22	619,96	ESTRUCTURAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS (en dominio público)	53	41	12	Número plazas → ESTRUCTURAL Ubicación en viarios → DETALLADA
CESIÓN 10 % al AYUNTAMIENTO	595,27	347,29	247,98	ESTRUCTURAL

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 24 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gallardo Ruano

23 FEB 20

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MANCOMUNIDAD DE TENTUDÍA.

C/ NTRA. SRA. DE GUADALUPE, Nº 1.
CABEZA LA VACA.
06293. BADAJOZ.

TFO Y FAX: 924 / 58.33.52
E-MAIL: ogutentudia@gmail.com
FECHA: 28/06/06

CUADRO JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LSOTEX (ART 74)

	SR-4	
	ORDENACIÓN	LSOTEX
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (m2)	14.566,88	
SUPERFICIE ASOCIADA AL USO (m2)	3.720,44	
EDIFIC. neta (m2t/m2s)	1,60	
EDIFIC. bruta (m2t/m2s) aprov. "Objetivo" < EDIFIC. bruta MÁXIMA (0,50 m2t/m2s)	5.952,70	14.566,88 m2s x 0,50 m2t/m2s ⇒ 5.952,70m2t ≤ **7.283,44 m2t** (CUMPLE)
Nº MÁXIMO DE VIV. (35 viv / Ha)	50	1,456688 Ha x 35 viv = 50,98 ⇒ 50 viviendas ≤ **50,98 viviendas** (CUMPLE)
DOTACIONES (0,35 m2s/m2t residencial) zona verde (0,15 m2s/m2t residencial) (10 % sector) dotacional (m2)	5.912,33 3.940,13 1.972,20	5.952,70 m2t x 0,35 m2s/m2t ⇒ 5.912,33 m2 ≥ **2.083,45 m2** (CUMPLE) 5.952,70 m2t x 0,15 m2s/m2t ⇒ 3.940,13 m2 ≥ **892,91 m2** 10 % de 14.566,88m2 ⇒ 3.940,13 m2 ≥ **1.456,68 m2** (CUMPLE)
RESERVA 25 % VIV. PROT. (m2t)	1.488,18	5.952,70 m2t x 0,25 ⇒ 1.488,18 m2t ≥ **1.488,175 m2t** (CUMPLE)
PLAZAS DE APARCAMIENTOS (en dominio público 50 % de 1 plaza/100 m2t)	53	50 % de 5.952,70 m2t / 100 ⇒ 53 plazas ≥ **30 plazas** (CUMPLE)
CESIÓN 10 % al AYUNTAMIENTO	595,27	10 % de 5.952,70 m2t ⇒ 595,27 m2t ≥ **595,27 m2t** (CUMPLE)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
2 4 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

23 FEB 201

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MANCOMUNIDAD DE TENTUDÍA.

C/ NTRA. SRA. DE GUADALUPE, Nº 1.
CABEZA LA VACA.
06293. BADAJOZ.

TFO Y FAX: 924 / 58.33.52
E-MAIL: ogutentudia@gmail.com
FECHA: 28/06/06

CUADRO JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LSOTEX (ART 74)

	UA-6	
	ORDENACIÓN	LSOTEX
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (m2)	7.716,21	
SUPERFICIE ASOCIADA AL USO (m2)	2.170,55	
EDIFIC. neta (m2t/m2s)	1,60	
EDIFIC. bruta (m2t/m2s) aprov. "Objetivo" < EDIFIC. bruta MÁXIMA (0,50 m2t/m2s)	3.472,88	7.716,21m2s x 0,50 m2t/m2s ⇒ 3.472,88 m2t ≤ **3.858,10 m2t** (CUMPLE)
Nº MÁXIMO DE VIV. (35 viv / Ha)	27	0, 771621 Ha x 35 viv = 27,006 ⇒ 27 viviendas ≤ **27,006 viviendas** (CUMPLE)
DOTACIONES (0,35 m2s/m2t residencial)	2.877,84	3.472,88 m2t x 0,35 m2s/m2t ⇒ 2.877,84 m2 ≥ **1.215,50 m2** (CUMPLE)
zona verde (0,15 m2s/m2t residencial)	2.574,81	3.472,88 m2t x 0,15 m2s/m2t ⇒ 2.574,81m2 ≥ **520,93 m2**
(10 % sector)		10 % de 7.716,21 m2 ⇒ 2.574,81m2 ≥ **771,62 m2** (CUMPLE)
dotacional (m2)	303,03	
RESERVA 25 % VIV. PROT. (m2t)	868,22	3.472,88 m2t x 0,25 ⇒ 868,22 m2t ≥ **868,22 m2t** (CUMPLE)
PLAZAS DE APARCAMIENTOS (en dominio público 50 % de 1 plaza/100 m2t)	41	50 % de 3.472,88 m2t / 100 ⇒ 41 plazas ≥ **17 plazas** (CUMPLE)
CESIÓN 10 % al AYUNTAMIENTO	347,29	10 % de 3.472,88 m2t ⇒ 347,29 m2t ≥ **347,29 m2t** (CUMPLE)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 24 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

23 FEB 7

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA MANCOMUNIDAD DE TENTUDÍA.

C/ NTRA. SRA. DE GUADALUPE, Nº 1.
CABEZA LA VACA.
06293. BADAJOZ.

TFO Y FAX: 924 / 58.33.52
E-MAIL: ogutentudia@gmail.com
FECHA: 28/06/06

CUADRO JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LSOTEX (ART 74)

	UA-7	
	ORDENACIÓN	LSOTEX
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO (m2)	6.850,67	
SUPERFICIE ASOCIADA AL USO (m2)	1.549,89	
EDIFIC. neta (m2t/m2s)	1,60	
EDIFIC. bruta (m2t/m2s) aprov. "Objetivo" < EDIFIC. bruta MÁXIMA (0,50 m2t/m2s)	2.479,82	6.850,67m2s x 0,50 m2t/m2s ⇒ 2.479,82 m2t ≤ **3.425,33 m2t** (CUMPLE)
Nº MÁXIMO DE VIV. (35 viv / Ha)	23	0, 685067 Ha x 35 viv = 23,97 ⇒ 23 viviendas ≤ **23,97 viviendas** (CUMPLE)
DOTACIONES (0,35 m2s/m2t residencial) zona verde (0,15 m2s/m2t residencial) (10 % sector) dotacional (m2)	3.034,49 1.365,32 1.669,17	2.479,82 m2t x 0,35 m2s/m2t ⇒ 3.034,49 m2 ≥ **867,93 m2** (CUMPLE) 2.479,82 m2t x 0,15 m2s/m2t ⇒ 1.365,32 m2 ≥ **371,97 m2** 10 % de 6.850,67 m2 ⇒ 1.365,32 m2 ≥ **685,06 m2** (CUMPLE)
RESERVA 25 % VIV. PROT. (m2t)	619,96	2.479,82 m2t x 0,25 ⇒ 619,96 m2t ≥ **619,96 m2t** (CUMPLE)
PLAZAS DE APARCAMIENTOS (en dominio público 50 % de 1 plaza/100 m2t)	12	50 % de 2.479,82 m2t / 100 ⇒ 12 plazas ≥ **12 plazas** (CUMPLE)
CESIÓN 10 % al AYUNTAMIENTO	247,98	10 % de 2.479,82 m2t ⇒ 247,98 m2t ≥ **247,98 m2t** (CUMPLE)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 24 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

23 FEB 201

ANEXO I: RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS PARTICULARES PARA EL SECTOR SR-4 DE SUELO URBANIZABLE

CUADRO Nº 1: Resumen de Normas Específicas para el Sector SR-4 de Suelo Urbanizable

DENOMINACION Y SUPERFICIE	ZONIFICACION	TIPOLOGIA	PARCELA MINIMA			OCUPACION MAXIMA		NUMERO PLANTAS		APROVE-CHAMIEN-TO MEDIO	EDIFICA-BILIDAD BRUTA	EDIFICA-BILIDAD NETA SOBRE PARCELA
			FACHADA	FONDO	SUPERFICIE	RESI-DENCIAL	TER CIA-RIO	RESI-DENCIAL	DOTA-CIONAL			
SR-4 (14.566,88 M2)	RESIDENCIAL PERIFÉRICO EN LINEA CON DEL CONVENTUAL	EN LINEA	6,00 M	15 M	120 M2	80 %	100%	2	2	0.40 M2/M2	0.4086 M2/M2	1.60 M2/M2

Se cumplen todos los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas fijados en el artículo 74 de la LSOTEX.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acuerdo de aprobación definitiva/informe este documento en la sesión de
2 4 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2 3 FEB 201

ANEXO II: RESUMEN DE CESIONES PARA EL SECTOR SR-4 DE SUELO URBANIZABLE

CUADRO Nº 2: Resumen de Cesiones para el Sector SR-4 de Suelo Urbanizable					
DENOMINACION Y SUPERFICIE	ZONIFICACION	DOTACIONES PUBLICAS	ZONAS VERDES	APARCAMIENTO	VIARIOS
SR-4 (14.566,88 M2)	RESIDENCIAL PERIFÉRICO EN LINEA CON DEL CONVENTUAL	5.912,33 m2, > a: - 35/100xAo=2.083,45m2	3.940,13 m2, > a: -15/100xAo=892,91 m2 -10% Sup. sector =1.456,68 m2	53 plazas públicas+7 (mín.) plazas privadas, >= a: - 1/100xAo= 60 APARCAMIENTO PUBLICO 50 plazas, >= a: - 0,5/100xAo= 30	Se fijará definitivamente en el programa de ejecución (pero la ordenación es vinculante)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta documento en la sesión de fecha
2 4 FEB. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Se cumplen todos los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas fijados en el artículo 74 de la LSOTEX.

2 3 FEB 2