Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011. y provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. **LA SECRETARIA**

Fdo.: Teresa Bueno Parra

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2010 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS CONSISTENTE EN LA SUPRESIÓN DE VIARIO ENTRE LA CARRETERA DE VILLALBA-ALMENDRALEJO y LA CALLE SALAMANCA.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 AGO 2011

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

PROMOTOR: TENTUDÍA PROYECTOS INTEGRALES EXTREMEÑOS S.L

Aceuchal, Noviembre de 2.010

FELIX CUADRADO CABALLERO. Arquitecto. Coleg.COADE nº 426741

C/ Martínez de Pinillos, nº 27 , 4ª planta-ALMENDRALEJO

15 JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2011, y provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. **LA SECRETARIA**

Fdo.: Teresa Bueno Parra

INDICE

1.- DATOS GENERALES 3

1.1. PETICIONARIO 3

1.2. ENCARGO 3

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 3

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS 4

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA 5

5. DOCUMENTOS Y PLANOS AFECTADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE. 6

6.- TRAMITACIÓN 7

7. CONCLUSIÓN 7

ANEXO 1. PARCELA CATASTRAL 8

ANEXO 2. PLANOS DE MODIFICACIÓN 9

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 AGO 2011

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Es proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobad inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011, provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efecto ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. LA SECRETARIA

Fdo.: Teresa Bueno Parra

1.- DATOS GENERALES

1.1. PETICIONARIO

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Aceuchal a petición de la empresa TENTUDÍA PROYECTOS INTEGRALES EXTREMEÑOS S.L, con domicilio a efectos de notificaciones en C/Madre de Dios nº81, C.P: 41600 del Arahal (Sevilla).

Actúa en su nombre y representación D. José Joaquín Expósito Lorenzo Arroyo, representante de la citada empresa.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2011
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

1.2. ENCARGO

El encargo se realiza al Arquitecto, D. Felix J.Cuadrado Caballero, colegiado en el en el colegio oficial de Arquitectos de Extremadura con el número 426741, con domicilio, a efectos de notificaciones, C/ Martínez de Pinillos, nº 27 , 4ª planta de Almendralejo (Badajoz)

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Aceuchal dispone de Revisión de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de Octubre de 2004 y publicada el 24 de Febrero de 2005 en el DOE.

Sobre el presente solar ya se tramitó una modificación aprobada en CUOTEX de 29/09/2009 (DOE 23/09/2010) consistente en la apertura de un Vial de 12 m que divide la parcela y comunica la Carretera de Almendralejo a Villalba con la C/ Salamanca.

Dicha modificación se basó en que las traseras del solar se encuentran, según el plano nº 38. Calificación del Suelo y Alineaciones calificado como "Suelo Urbano con Urbanización Incompleta", pretendiéndose con la apertura de este vial "reactivar el desarrollo urbanístico de los terrenos mejorando su integración con el resto del municipio":

En el apartado 2. Justificación Detallada de la Reforma pretendida, del documento de Modificación que se tramitó, se indicaba que *"para la formalización del nuevo viario se ha optado por el sistema de actuación aislada ,..., en tanto que su consideración de actuación urbanizadora en régimen de obra pública ordinaria para la que no se estima preciso ni conveniente la delimitación de unidad de actuación. Si bien, y dado que la actuación, en tanto que definitoria de nuevas alineaciones, propiciará una mejor distribución de la edificación futura sobre los terrenos colindantes a la actuación, sin ser objeto de la presente el*

15 JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Est proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobad inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011. provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efecto ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. LA SECRETARIA

Fdo.: Teresa Bueno Parra

incremento del aprovechamiento urbanístic ejecución debe repercutirse sobre los pro como sistema de gestión más adecuado el convenio de gestión con los propietarios directamente beneficiados por la actuación prevista que garanticen la obtención del suelo sobre el que se asienta la cesión y la materialización de la urbanización del citado viario".

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN y SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

Con la presente modificación se pretende volver al estado inicial previsto por las NNSS antes de la citada modificación ya aprobada.

El Solar sobre la que se localiza la calle prevista y no ejecutada corresponde a la parcela con referencia catastral 9002032QC1890S0001DL, propiedad privada de la empresa promotora de esta modificación.

Se localiza sobre una manzana conformada por la Carretera de Almendralejo a Villalba, C/Estrecha al Norte, C/ Potril al Sur y traseras con las calles Charcón y Salamanca a la que dá frente.

Cuenta con una superficie según catastro de 3.997,00 m² (3.128,00 m²s según planimetría adjunta) y se encuentra consolidada en su frente a la carretera por una serie de edificaciones en ruina de una planta.



Vista desde Carretea Almendralejo-Villalba

15 JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyec (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011, y provisionalmente el día 7 abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 mayo de 2.011.

LA SECRETARIA

Fdo.: Teresa Bueno Parra

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN F

Como se ha comentado, se pretende eliminar el trazado del viario interior previsto por la Modificación de las NNSS aprobada en CUOTEX de 29/09/2009 (DOE 23/09/2010).



Dicho viario conectaría la Carretera con la C/Salamanca dividiendo en solar en dos parcelas con la siguiente distribución de superficies:

	ESTADO NNSS
S ambito Actuación (m²s)	3.128,00
Manzana A	1.052,55
Manzana B	1.237,37
Viario	838,08

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2011
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Se justifica su eliminación en:

- La actual situación económica por la que atraviesa el Sector de la construcción que hace inviable la apertura del citado vial a cargo de los propietarios del mismo.
- La existencia de calles anexas (C/Estrecha, C/Potril) que conexionan la citada carretera (carril secundario paralelo a la misma) con el resto del núcleo.
- El no incremento del aprovechamiento actualmente permitido (con la modificación).
- La no mejora, con el viario, en la movilidad y tráfico tanto peatonal como rodado.

15 JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011, y provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. LA SECRETARIA

Fdo.: Teresa Bueno Parra

Así pues se propone volver al estado primiti
reflejado y zonificando toda la parcela con
edificabilidad a la actualmente permitida (con viario)- la apertura del viario conllevó a la disminución de la misma-.

En la siguiente tabla se **compara** el estado de las NNSS con el propuesto, **tanto en superficies como en edificabilidades:**

	ESTADO NNSS		ESTADO PROPUESTO	
S ambito Actuación (m²s)		3.128,00		3.128,00
	Manzana A	1.052,55	**Manzana**	3.128,00
	Manzana B	1.237,37		
	Viario	838,08		
Edificab.Uso Residencial Edificación Densa (m²t/m²s)*		3,40		2,49
Aprovechamiento (m²t)		7.785,73		7.785,73

* La ordenanza de aplicación es la Residencial Edificación Densa. En el art.V.30 de las Ordenanzas vigentes se establece un coeficiente de edificabilidad de 3,40 m²/m² para edificaciones densas de 4 plantas. A continuación se establece que se permiten 4 plantas en calles de más de 12 m. El solar tiene frente principal a la Carretera (aproximadamente 42 m) y frente a la C/Salamanca (aproximadamente 12,05 m).
Los demás parámetros urbanísticos V.4 (Alineaciones, Rasantes y Alturas), V.13 (Definición y Condiciones de Parcela), V.15 (Frente de Solar) y Sección 5. Superficie Edificable de las NNSS vigentes.

En el anterior cuadro comparativo se justifica el no incremento de Aprovechamiento lucrativo (7.785,73 m²t) a costa de disminuir la edificabilidad de la parcela (a 2,49 m²t/m²s) por lo que se mantiene la proporción de dotaciones públicas (art.80.2 de la LSOTEX.

En cuanto a la ejecución de lo propuesto, ya que no se plantea ningún viario, se procederá a su estado primitivo pudiendo, una vez aprobada y publicada la modificación, solicitarse licencia de obras limitando la edificabilidad a 2,49 m²t/m²s.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el documento de

Mérida 25 AGO 2011

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

5. DOCUMENTOS Y PLANOS AFECTADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.

Con la presente modificación tan sólo se verá afectado la planimetría vigente de las NNSS, donde se eliminará el viario previsto y se indicará que la edificabilidad máxima permitida en la

15 JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011, y provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. LA SECRETARIA

Fdo.: Teresa Bueno Parra

parcela será de 2,49 m²t/m²s. Si la CUOTEX también en ordenanzas se podría incluir una re

Así pues, los planos afectados serían:

- Plano nº 38. Clasificación del Suelo y Alineaciones.
- Plano nº 42. Calificación y Zonificación.

Estos planos se aportarán una vez sea aprobada definitivamente la modificación, y antes de su publicación, por si es necesario introducir algún cambio.

6.- TRAMITACIÓN

Según establece el art. 80.1 de la LSOTEX cualquier innovación de determinaciones de los planes de ordenación urbanística requerirá el mismo procedimiento seguido para la aprobación.

La tramitación de la modificación se hará conforme al art.77 de la LSOTEX.

No se considera el plazo establecido en el art.81.3.a de la citada Ley referente al plazo de 1 año desde la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación que afecta a estos terrenos ya que:

- No altera la clasificación del suelo vigente
- Ni la calificación de parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

7. CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se pretende plasmar la intención de la Propiedad, agilizando así la edificación de los terrenos dada la coyuntura económica actual que hace inviable el coste económico de la apertura de un viario.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 AGO 2011
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

En Aceuchal, Noviembre de 2010.

Fdo.: Felix Cuadrado Caballero.. Arquitecto coleg.nº 426741

15 JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011, y provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. **LA SECRETARIA**

Fdo.: Teresa Bueno Parra

ANEXO 1. PARCELA CATASTRAL

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 AGO 2011

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

15 JUN 2011

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE E[illegible] DE HACIENDA Y PRES[illegible]TOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESC[illegible]PTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ACEUCHAL Provincia de BADAJOZ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9002032QC1890S0001DL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR VILLALBA 33

06207 ACEUCHAL [BADAJOZ]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1800

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	455

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

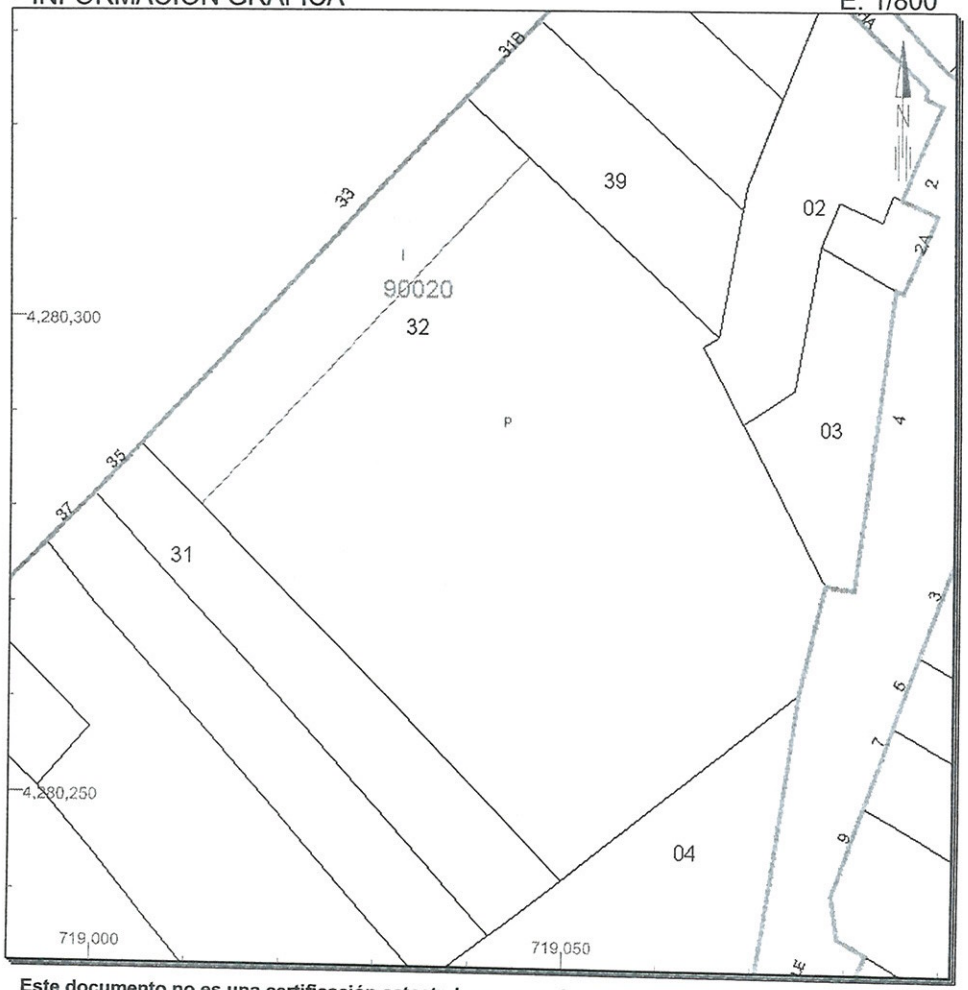
SITUACIÓN

CR VILLALBA 33

ACEUCHAL [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
455	3.997	Parcela con un único inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

719,050 Coordenadas UTM, en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Martes , 30 de Noviembre de 2010

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Media
25 AGO 2011
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011, y provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011.

LA SECRETARIA

Fdo.: Teresa Bueno Parra

15 JUN 2011

Diligencia que hago yo, la Secretaria, para hacer constar que "Este proyecto (Modificación Normas Subsidiarias nº 6) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 13 de enero de 2.011, y provisionalmente el día 7 de abril de 2.011". Para que conste y surta efectos ante LA CUOTEX, a 8 de mayo de 2.011. **LA SECRETARIA**

Fdo.: Teresa Bueno Parra

ANEXO 2. PLANOS DE MODIFICACIÓN

PLANO 1: SITUACIÓN

PLANO 2: PDSU VIGENTE-ESTADO ACTUAL.

PLANO 3: COMPARATIVA ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 AGO 2011

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

15 JUN 2011