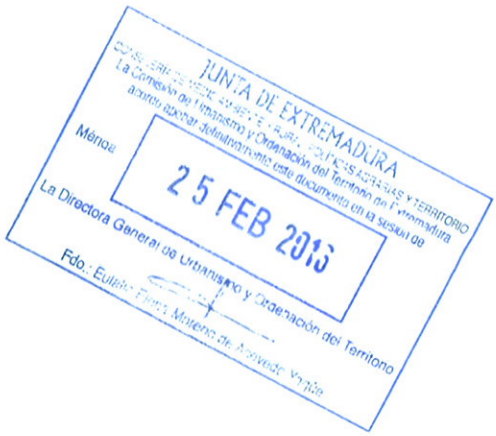
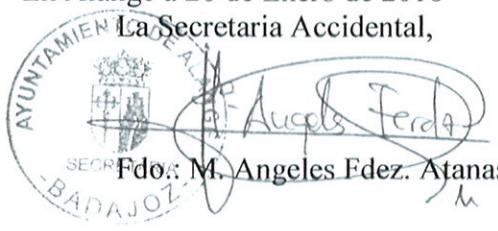


MEMORIA
MODIFICACION PUNTUAL Nº 1
AL PGM DE ALANGE

Diligencia.- Que extiendo para hacer constar que el presente documento compuesto de 7 folios y 7 planos, todos ellos numerados, sellados y rubricados por mí, es el aprobado inicialmente en sesión del Pleno del 23/11/2015.

En Alange a 26 de Enero de 2016

La Secretaria Accidental,



Fdo.: M. Angeles Fdez. Atanasio

02 FEB 2016

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALANGE, CALLE PALOMAR, ALANGE (BADAJOZ)

1. PROMOTOR

Se redacta la presente modificación del Plan Generala Municipal de Alange por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Alange.

2. SITUACION Y PROPIEDAD

Los terrenos afectados por la presente modificación puntual, están situados al norte de la población, en concreto en la calle Palomar/Jarilla/Carretera de la Zarza.
Los datos de la finca matriz, según catastro son los siguientes:
Referencia catastral nº 9167501QC3996N0001HR.
Localización: C/ Jarilla 71, Suelo.
06840 Alange (Badajoz).
Clase: Urbano.
Superficie suelo: 317 m^2.

3. ANTECEDENTES

Los terrenos afectados por la modificación tienen una superficie de 223,00 m^2; son parte de la parcela catastral nº 9167501QC3996N0001HR, de titularidad particular.
La parcela es triangular, con los siguientes linderos: al norte con la calle Jarilla, al sur con la calle Palomar y al este con un espacio de uso dotacional para paso de infraestructuras de redes, en concreto de abastecimiento, de un ancho de 1,50 m.
El PGM en vigor ha calificado estos terrenos, como vial, entendemos que por su situación entre dos viales y sin cerramientos que lo delimiten, lo que puede inducir al error de considerarlos parte del viario público.

4. OBJETO

El objeto de esta modificación consiste en la recalificación de los Terrenos de: suelo urbano consolidado de uso vial, a suelo urbano no consolidado de uso residencial, zona 2 (zona de renovación), MD-II-RCP, a gestionar y ejecutar mediante Obra Pública Ordinaria (OPO).

5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente a nivel normativa es el siguiente, de aplicación a viarios:

Artículo 3.13.01.- Definición y clasificación.
Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.
Se distinguen las siguientes variedades, que coinciden con los usos pormenorizados definidos en el artículo 2.2.47:
1.- **Comunicaciones y transporte**: Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

02 FEB 2016

2.- **Redes de instalaciones:** Las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.
3.- **Centros de instalaciones:**
4.- **Explotación de recursos naturales:** Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.
5.- **Singulares:** Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 3.13.02.- Condiciones generales.
Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en la Sección 7ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 7ª USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 2.2.47.- Uso de Infraestructuras. Definición y pormenorización
Corresponde a las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.
Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1.- **Comunicaciones y transporte (FC)**: Tienen este uso los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2.- **Redes de instalaciones (FR):** Tienen este uso las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.
3.- **Centros de instalaciones (FI):**
4.- **Explotación de recursos naturales (FE):** Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.
5.- **Singulares (FS):** Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 2.2.48.- Comunicaciones y transporte. Usos específicos.
Atendiendo a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases o usos específicos:

- Red viaria (FCR): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
- Garajes y Aparcamientos (FCG): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.
- Áreas de servicio y gasolineras (FCA): Relativo a las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria, tales como el abastecimiento de combustible, seguridad vial, túneles de lavado, servicios complementarios del automóvil y otros
- Puertos (FCP): espacio destinado a permitir el atraque de barcos.

Artículo 2.2.49.- Red viaria. Clasificación y condiciones particulares.
1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes

02 ENE 2019

rangos de vías:
1) Vías estructurantes: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.
2) Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.
3) Viario Local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
4) Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones, en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.

2. En el suelo urbano consolidado los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, podrán completar esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.
En el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo posterior y en el suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

3. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

4. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento estará a cargo de los particulares.

5. En el diseño de las nuevas vías urbanas se observarán las siguientes condiciones:
- El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.
- Las características dimensionales de las redes urbanas e interiores serán las que se especifican en los planos de ordenación.
- Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:
Vías peatonales; ancho mínimo 5 metros.
Vías de tráfico rodado: ancho mínimo 5 metros para vías de un sólo sentido. Para más de un carril 3,50 metros por cada uno.
- Las vías de nueva apertura de tráfico rodado deberán disponer de doble acerado de ancho no inferior a 1,50 metros.
- En las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5 metros.
- Siempre que sea posible se proyectarán carriles - bici al menos en las vías distribuidoras y en viario local principal de la zona o sector.
- Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.
- El trazado y ejecución de todos los espacios urbanos de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en la legislación sobre Promoción de la Accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de la red viaria peatonal, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.
- En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de

02 FEB 2015

urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.
- La pavimentación de las vías de menos de 5 metros de anchura se realizará sin efectuar cambios de nivel entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, pudiendo diferenciarse ambas circulaciones mediante cambios en el color o la textura de los materiales empleados.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA FINALIDAD

Los terrenos objeto de esta modificación, están clasificados (en el PGM vigente) como suelo infraestructura (vial), entendemos que por error, ya que nunca han tenido uso como vial ni aportarian mejora funcionalidad alguna a la circulación.

Por tratarse de suelo de propiedad privada su obtención como parte del sistema general de infraestructura de comunicación y transporte se tiene que realizar mediante expropiación, actuación que seria un costo para el Ayuntamiento de Alange y ajena al interés general; para subsanar esta situación se propone la presente modificación promovida por el Ayuntamiento de Alange satisfaciendo el apartado "b" del Art. 5 de la LSOTEX, al tener la actuación urbanística como finalidad vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.

Estos terrenos presentan un fuerte desnivel, lo que los hace no viables para el uso calificado.

La modificación supone un incremento de aprovechamiento del suelo afectado por lo que acorde al Art. 80.2 se prevén las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas

El incremento del aprovechamiento producido es posible acorde al Art. 74 porque la edificabilidad del conjunto del núcleo urbano no supera $1 m^2/m^2$, a continuación se cuantifica la superficie máxima edificable en el conjunto del núcleo urbano:

Cuantificación de las superficies máximas edificables del suelo urbano				
Tipología edificatoria	***Nº de plantas***	**Superficie (m^2)**	**Edificabilidad (m^2/m^2)**	**Sup. máxima edificable (m^2)**
EMD	II	197.910	1,80	356.238,00
	III	12.270	2,50	30.675,00
UP	I	6.135	0,50	3.067,50
	II	19.660	1,00	19.660,00
UH	II	38.630	1,50	57.945,00
TOTALES		274.605		467.585,50
SUP. SUELO URBANO		**599.290**	**1,00**	**599.290,00**
SUP. SOBRANTE (599.290,00-467.585,50)				**131.704,50**

07 FEB 2015

A la vista de estos datos, se justifica la asignación de la edificabilidad prevista de 1,80 m^2 en la recalificación de los 223 m^2, ya que la cifra en la que se aumentaría la superficie máxima edificable sería de 401,40 m^2, cifra muy inferior a 130.704,50 m^2 necesarias para alcanzar el límite de edificabilidad.

6.2 JUSTIFICACIÓN SEGÚN EL ART. 106 DEL REPLANEX

A) La modificación supone una mejora del ámbito afectado ya que la división de la gestión permitirá la regularización de las edificaciones existentes, completando las redes de infraestructura y la urbanización general del ámbito.

Supone una mejora de la calidad ambiental del entorno ya que los terrenos afectados se destinan a un uso coherente con sus cualidades.

B) La modificación propuesta respeta y mejora la evolución urbana y ocupación del territorio, regulando y adecuando a la LSOTEX las tendencias existentes.

C) La modificación es acorde con las determinaciones del Art. 80.2 en cuanto a la previsión de las medidas compensatorias por el incremento del aprovechamiento, cuantificando las reservas de suelo dotacional según el Art. 74 para el uso residencial y fijando en su gestión y ejecución los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente.

La modificación prevé la mejora de las actuales redes de infraestructura hasta servir eficientemente las demandas del ámbito de suelo afectado.

La modificación es coherente con los fines definidos en el Art. 5 para una actuación urbanística, destinando los suelos al uso residencial, mejorando el medio urbano y natural, acomodándose a las determinaciones de la LSOTEX en cuanto a equidistribución y asegurando la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

La modificación aprobada será refundida en el documento vigente de planeamiento municipal según el punto 5 del Art. 80.

La modificación se trata de una regularización y según el punto 6 del Art. 80, se satisfacen los principios rectores de la actividad urbanística y el cumplir con los estándares de calidad urbana.

La modificación propuesta cumple con los estándares de reservas dotacionales determinadas en los Art. 74 de la LSOTEX, las reservas de suelo dotacional, se indican a continuación.

02 FEB 2015

7. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Aplicando la Ley, los terrenos objeto de la modificación pasarían a ser suelo urbano, de uso residencial, con las siguientes condiciones:

AU-OPO-PALOMAR		
Tipología edificatoria		MD/II/RCP
Parcelación	superficie	150,00 m^2
	Fachada	6,00 m
	Fondo	15,00 m
	Circulo inscrito	6,00 m
Edificabilidad		1,80 m^2/m^2
Nº de plantas		2
Altura máxima		7,00 m
Superficie actuación		223,00 m^2
Superficie de suelo lucrativo		223,00 m^2
Superficie máxima de techo		401,40 m^2
CESIONES	Viario	0,00 m^2
	Equipamiento (10%/Sup. Techo)	40,14 m^2
	Zona Verde (10%/Sup. Techo)	40,14 m^2
	Cesión s. lucrativo (10%/s. lucrativo)	22,30 m^2
	Reserva plazas de aparcamiento, anejas al viario público	3 Ud.

OTRAS DETERMINACIONES:

Acorde al artículo 157.2: Previo ó simultáneamente a la edificación, será preciso completar las obras de urbanización que resten aún para transformar la parcela en solar.

Acorde al artículo 74.2.2.d: La previsión de plazas de aparcamiento público se realizará en el frente de fachada de las calles en las que se ubica la parcela.

Acorde al artículo 74.4.d: Se solicitará la exención del estándar de viviendas sometidas a un régimen de protección pública.

Acorde al artículo 80.6: Debido al grado de consolidación de los terrenos y la superficie de la parcela, las cesiones se sustituirán por el pago de su valor en metálico.

02 FEB 2016

8. TRAMITACIÓN

La tramitación del presente expediente será la siguiente:

1°.- Envío de la presente modificación a la Dirección General de Medio Ambiente, para que sea informada si está sujeta a tramitación ambiental estratégica. Entendemos que la misma no se encuentra en los supuestos de los Art. 38 y 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad autónoma de Extremadura, no afecta al suelo no urbanizable y no supone cambios o afecciones ambientales sobre las ya avaluadas en la tramitación del Plan General Municipal de Alange

2°.- Aprobación inicial de la modificación por Pleno.

3°.- Exponer a información pública la documentación mediante anuncio en el DOE y en la sede electrónica del Ayuntamiento, durante un mes.

4°.- Envío de la documentación a la CHG.

5°.- Información de las alegaciones presentadas.

6°.- Aprobación provisional por Pleno

7°.- Envío del expediente a la Junta de Extremadura, para su examen y aprobación definitiva, en su caso.

8°.- Deposito del documento (refundido) en el registro de Planeamiento de la Junta de Extremadura.

9°.- Publicación de la Resolución de la aprobación definitiva

BADAJOZ – junio de 2.015

Arquitecto:
Fdo.: Eugenio Casillas Ruiz.

02 FEB 2016