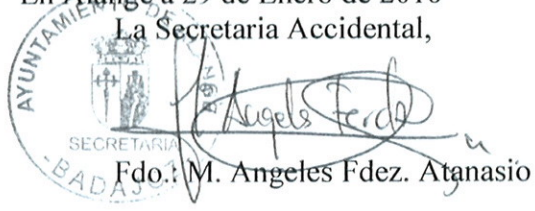


MEMORIA
MODIFICACION PUNTUAL Nº 2
AL PGM DE ALANGE

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 inicial y provisionalmente en sesiones de los Plenos del 23/11/2015 y del 27/01/2016, respectivamente.

En Alange a 29 de Enero de 2016
La Secretaria Accidental,



Fdo.: M. Angeles Fdez. Atanasio

03 FEB 2016

PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL (02/2015) DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALANGE, PARAJE "LA MESILLA", 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 este de la población, en concreto los recogidos en el PGM. En el sector SUR 0.3.

La totalidad de los mismos son de propiedad privada.

3. OBJETO

El objeto de esta modificación consiste en la división del sector SUR-0.3 en dos sectores, que hagan posible su desarrollo.

Mérida 28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Felisa Cleto Moñino de Acevedo Yagüe

4. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Articulo 3.10.20.- Área de reparto AR/SUR-03

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUR-03	La Mesilla	Residencial	88.684	0,70

Articulo 3.10.26.- Sector SUR-03

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-03	La Mesilla	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	88.684	0,70
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%

Articulo 4.3.04.- Determinaciones particulares del Sector SUR-03

Identificación	Sector SUR-03
Localización	Al este del núcleo urbano, en el paraje La Mesilla.
Instrumento de planeamiento	Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.
Superficie estimada (m^2)	88.684
Ordenación	La propuesta por el Plan Parcial.
Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)	0,70

AYUNTAMIENTO DE ALANGE
SECRETARIA

03 FEB 2016

Superficie máxima edificable (m^2)		62.079	
Densidad		50 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		443	
Bases orientativas		Altura máxima de la edificación: 3 plantas.	
Usos global		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
	Usos prohibidos	Industrial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	35 m^2 por cada 100 m^2 de techo edificable en usos lucrativos (21.728 m^2)	Espacios libres: 9.312 m^2
			Equipamientos:1 2.416 m^2
	Mínimo Espacios libres	15 m^2 por cada 100 m^2 de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 8.868 m^2	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m^2 construidos (621). Al menos el 50 % de carácter público (311).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE ALANGE
SECRETARIA
BADAJOZ

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA FINALIDAD

Los terrenos objeto de esta modificación, están clasificados (en el PGM vigente) como suelo urbanizable, incluidos en el sector SUR-03, la finalidad de la modificación es poder regularizar la situación urbanística de varias edificaciones existente de uso residencial, construidas con anterioridad al PGM, se encuentran fuera de ordenación en este sector SUR-03, que no cuenta con ordenación detallada.

Debido a la gran superficie del este Sector-03, 88.684 m^2 y a la situación de crisis en el sector inmobiliario no hay, ni es previsible en un futuro próximo, iniciativas para iniciar el proceso de tramitación de la gestión y desarrollo del sector.

Para lograr la regularización de las edificaciones existentes se propone la división del sector, agrupando en un sector 3.409 m^2 correspondientes a los propietarios interesados en la legalización de las edificaciones y manteniendo los restantes 85.275 m^2, en otro sector, de forma que la gestión de cada sector sea independiente.

03 FEB 2016

5.2 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

B) La modificación propuesta respeta y mejora la evolución urbana y ocupación del territorio, legalizando, 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 y de plazas de aparcamiento se indican a continuación.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE ALANGE
SECRETARÍA
BADAJOZ

03 FEB 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Pilvilla Elena Martín de Almeida Yagüe

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Los nuevos sectores quedarían de la siguiente forma:

Articulo 3.10.20.1 - Área de reparto AR/SUR-03.1

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUR-03.1	La Mesilla	Residencial	3.409,00	0,70

Articulo 3.10.20.2 - Área de reparto AR/SUR-03.2

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUR-03.2	La Mesilla	Residencial	85.275	0,70

Articulo 3.10.26.1- Sector SUR-03.1

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-03.1	La Mesilla	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	3.409	0,70
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%

Articulo 3.10.26.2- Sector SUR-03.2

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-03.2	La Mesilla	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	85.275	0,70
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%

Articulo 4.3.04.1 - Determinaciones particulares del Sector SUR-03.1

Identificación	Sector SUR-03.1
Localización	Al este del núcleo urbano, en el paraje La Mesilla.
Instrumento de planeamiento	Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.
Superficie estimada (m^2)	3.409
Ordenación	La propuesta por el Plan Parcial.
Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)	0,70
Superficie máxima edificable (m^2)	2.386,30
Densidad	50 viviendas/hectárea
Número máximo de viviendas	17
Bases orientativas	Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

AYUNTAMIENTO DE ALANGE
SECRETARIA
BADAJOZ

03 FEB 2016

Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
	Usos prohibidos	Industrial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	35 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos (835,21 m²)	Espacios libres: 357,97 m²
			Equipamientos: 477,24 m²
	Mínimo Espacios libres	15 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 340,9 m²	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m² construidos (24). Al menos el 50 % de carácter público (12).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 28 ABR 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Rosalía Elena Morales de Arrieta Viejo

Articulo 4.3.04.2 - Determinaciones particulares del Sector SUR-03.2

Identificación		Sector SUR-03.2	
Localización		Al este del núcleo urbano, en el paraje La Mesilla.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		85.275	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,70	
Superficie máxima edificable (m²)		59.692,70	
Densidad		50 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		426	
Bases orientativas		Altura máxima de la edificación: 3 plantas.	
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
	Usos prohibidos	Industrial	
Gestión y	Sistema de ejecución	Gestión indirecta	

AYUNTAMIENTO DE ALANGE SECRETARIA BADAJOZ

03 FEB 2015

Ejecución	**Equidistribución**	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	**Dotaciones públicas**	35 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos (20.892,79 m²)	Espacios libres: 8.954,03 m²
			Equipamientos: 11.938,76 m²
	Mínimo Espacios libres	15 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 8.868 m²	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m² construidos (597. Al menos el 50 % de carácter público (299).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 28 ABR. 2015
La Directora General de ... y Paisaje del Territorio
Fdo.: Eugenia Elena Moñino de Arévalo Vargas

AYUNTAMIENTO DE ALANGE
6.
SECRETARIA
BADAJOZ

03 FEB 2015

7.- TRAMITACION DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2015

La tramitación del presente expediente será la siguiente:

1º.- 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

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

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

JUNTA DE EXTREMADURA
28 ABR 2015

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

5º.- Información de las alegaciones presentadas.

6º.- Aprobación provisional por Pleno

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

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

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

BADAJOZ – junio de 2.015

Arquitecto:
Fdo.: Eugenio Casillas Ruiz.

AYUNTAMIENTO SECRETARIA BADAJOZ

03 FEB 2016