JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en el ejercicio de las funciones de órgano gestor administrativo de este procedimiento acuerda
Mérida
28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA
VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO

mancomunidades integrales de servicios
vegas bajas y lácara-los baldíos

DOCUMENTO EN SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS APRECIADAS POR LA COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA (CUOTEX) CON RESPECTO AL DOCUMENTO CON 2º APROBACIÓN PROVISIONAL DE 16 DE JULIO DE 2015.

MODIFICACIÓN Nº 3/2008 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOBÓN A INSTANCIA DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE GUADAJIRA

Cambio de uso de dos parcelas en suelo urbano de "Uso General Equipamiento" a "Uso Industrial" y de "Uso Industrial" a "Uso General Equipamiento" en la Entidad Local Menor de Guadajira

INICIATIVA	Entidad Local Menor de Guadajira
EQUIPO REDACTOR	OGUVAT Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos soledad martín-pérez aparicio_arquitecta juan manuel pizarro molinera_asesor jurídico
FECHA	Febrero 2016

(2)

2 3 MAR 2016

DOCUMENTO 1: ANEXO JUSTIFICATIVO. MEMORIA

1. OBJETO

2. ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

3. ARTICULADO MODIFICADO

4. PLANOS MODIFICADOS

5. DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA

DOCUMENTO 2: ANEXO JUSTIFICATIVO. PLANOS

01. SITUACIÓN

02. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

03. SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE

04. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó, acerca del/relativamente este documento en la sesión de
Mérida
28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia [illegible]

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara - los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

23 MAR 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento en su punto del
Mérida
28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Esther

DOCUMENTO 1: ANEXO JUSTIFICATIVO. MEMORIA

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

2 3 MAR 2016

1. OBJETO

El objeto del presente anexo es dar respuesta al acuerdo de la CUOTEX para lo que se realizan las siguientes aclaraciones y correcciones:

1. En relación con el objeto de la modificación, se precisa su finalidad en:

   a. Cambiar el uso previsto de una parcela de 1.689,54 m² situada en suelo urbano y actualmente calificada como *dotacional equipamiento-servicios urbanos*, para destinarla a *uso industrial* con la tipología edificatoria de *edificación singular* [ES].
   b. Cambiar el uso industrial de otra parcela de suelo urbano, de superficie similar a la anterior (1.690,00 m²) y con tipología industrial en hilera con dos plantas de altura [IH-2], para destinarla a uso dotacional equipamiento-servicios urbanos (ES-7), con tipología edificatoria de *edificación singular* [ES].

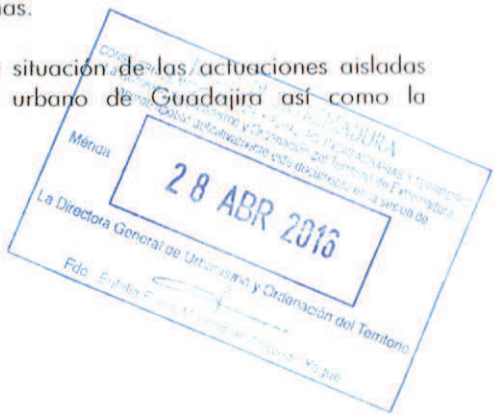
2. Para poder llevar a término el objeto de la modificación y cumplir con las exigencias impuestas desde la Dirección General de Urbanismo, se introducen las siguientes correcciones:

   a. Se delimita un nuevo ámbito de gestión y ejecución del planeamiento.

   Se ha definido una nueva actuación aislada (A8) incluyendo en la misma, tanto los terrenos que se pretenden recalificar, como los dotacionales. Se entiende conveniente incluir además la mitad de la manzana de uso residencial con frente al viario aunque se mantiene su uso residencial y tipología UH-(UP)-2.

   Aunque en las vigentes Normas Subsidiarias (art. 176) viene definida una actuación aislada sobre esta zona denominda como A-6 *(Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona occidental del núcleo, y la implantación de uso industrial en la nueva manzana resultante)*, no viene definido ni el ámbito concreto de la misma, ni los criterios que el equipo redactor tuvo en cuenta para establecer los límites físicos de la actuación, por lo que se considera conveniente delimitar un nuevo ámbito aislado e independiente (A-8) y mantener la A-6 tal y como viene establecida en las normas.

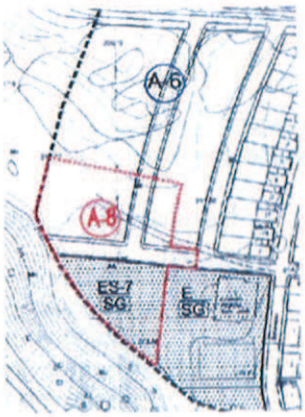
   A continuación se muestra un esquema de situación de las actuaciones aisladas previstas en las normas para el núcleo urbano de Guadajira así como la delimitación del nuevo ámbito A-8:



OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1 La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vegasbajaslacara.baldios@gmail.com

23 MAR 2016





En el ámbito que se propone, cada uno de sus propietarios (la E.L.M. de Guadajira y un propietario privado que ha adquirido una parcela municipal) va a permanecer como titular de la parcela de su propiedad, conforme a la determinación de alineaciones viarias propias de la ordenación contenida en la modificación, sin tener que realizar cesiones de suelo, y sin necesidad de llevar a cabo procesos de redistribución de la propiedad, llevándose a cabo la urbanización pendiente mediante una actuación de urbanización por el sistema de obra pública ordinaria, cumpliendo con las previsiones establecidas en los artículos 108 y 155 de la Ley 15/2001 LSOTEX.

b. Modificar las determinaciones urbanísticas relativas a las *condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento* establecidas en el **artículo 61 del Capítulo III Condiciones de Aprovechamiento**, para añadir una variante a la tipología de ***edificación singular***. La variante será ***edificación singular destinada a uso industrial en el núcleo urbano de Guadajira***.

Tal y como se indica en el informe técnico, la nave existente en la parcela que se pretende cambiar a uso industrial no cumple las determinaciones urbanísticas establecidas para la tipología industrial en hilera, por lo que se asigna a la manzana la tipología de *edificación singular (ES)* que según la normativa (**artículo 60**) *corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétria no es asimilable a ninguno de los tipos antes delimitados, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el industrial.*

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Arcos

Según el **artículo 61**, *en la **tipología edificación singular destinada a uso industrial** la edificación deberá retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a cinco metros y de los restantes linderos de la parcela una distancia no inferior a cinco metros.*

La ocupación de la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m^2/m^2.

Por tanto, para evitar que la edificación existente quede fuera de ordenación y dado que no existe en el núcleo urbano de Guadajira ninguna parcela con la misma calificación y tipología edificatoria, se pretende incluir un nuevo párrafo en

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortes, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

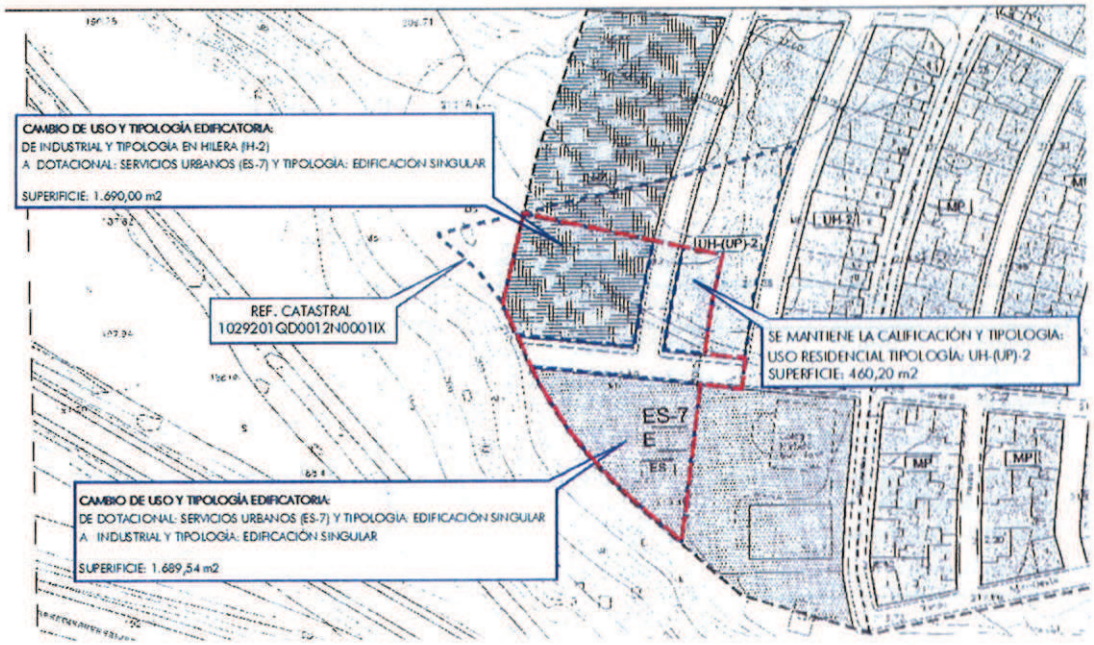
2 3 MAR 2016

el artículo 61 que contenga lo siguiente: "*En la **tipología edificación singular destinada a uso industrial en el núcleo urbano de Guadajira**, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial y la distancia al resto de linderos será libre. La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 1 m^2/m^2.*

2. ESTUDIO DE EDIFICABILIDADES

Dado que se modifican las tipologías edificatorias asignadas a las parcelas objeto de la modificación, se hace necesario incorporar a la modificación, un estudio de edificabilidad para comprobar que no se incrementa el aprovechamiento lucrativo de los terrenos.

A continuación se muestra un esquema del ámbito delimitado con las superficies, usos y tipologías edificatorias:



Para el cálculo de las edificabilidades hemos tenido en cuenta los siguientes condicionantes:

1. Para calcular la edificabilidad máxima de <u>suelo industrial</u> en hilera hemos tenido en cuenta los siguientes artículos:

- Según el artículo 60, *la edificación industrial en hilera corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales. Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respeto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación,....*

- Conforme a lo previsto en el artículo 61 de las NN.SS., en la tipología industrial en Hilera, la ocupación será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1 La Roca de la Sierra 06190 email oguvat.vegasbajaslacaralosbaldios@gmail.com

2 3 MAR 2016

edificabilidad asignado. Sin embargo las Normas Subsidiarias no definen un coeficiente de edificabilidad para esta tipología, y los retranqueos según el artículo anterior no son obligatorios por lo que la ocupación puede ser del 100%.

- En el artículo 63 se establece que el número de plantas máximo para la edificación industrial en hilera son 2.

  Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que no se define ni coeficiente de edificabilidad, ni retranqueos obligatorios y que el número de plantas es igual a dos, si tenemos una superficie de 1.690,00 m^2s de uso industrial, tipología hilera y dos plantas de altura, se podrían edificar un total de 3.380,00 m^2t según en aplicación de las Normas Subsidiarias.

2. En el caso del <u>suelo residencial</u>, no es necesario calcular la edificabilidad ya que se mantienen las mismas condiciones (uso y tipología) y superficie de suelo, tan sólo se ha incluido a los efectos de asegurar la urbanización del vial.

Con la presente modificación se establece una variante en las condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento de la tipología Edificación singular destinada a uso industrial en el núcleo urbano de Guadajira, estableciendo 1 m^2t/m^2s como coeficiente de edificabilidad. Así obtenemos por tanto que tras la aprobación de la modificación, la edificabilidad de la parcela industrial (1.689,54m2s) en su variedad de tipología de edificación singular (Guadajira) será de **1.689,54 m^2t**, inferior a los 3.380,00 m^2t que permitía la norma para el uso industrial en hilera.

	SEGÚN NORMAS ACTUALES		SEGÚN MODIFICACION	
Actuación aislada A-8:	m^2 suelo	m^2 techo	m^2 suelo	m^2 techo
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN:	4.926,05	------	4.926,05	------
Industrial (en hilera):	1.690,00	3.380,00	0,00	0,00
Industrial (edificación singular):	0,00	0,00	1.689,54	1.689,54
Residencial (unifamiliar en hilera o unifamiliar pareada):	460,20	Se mantienen mismas condiciones no definidas	460,20	Se mantienen mismas condiciones no definidas
Dotacional Equipamiento:	1.689,54		1.690,00	
Dotacional viario:	1.086,31	-----	1.086,31	-----

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
28 ABR 2016

Por tanto, queda justificado que el cambio de usos y tipologías no supondrá un incremento de la edificabilidad o del aprovechamiento de los terrenos, si no más bien una disminución de la edificabilidad global.

3. ARTICULADO MODIFICADO

A continuación se detallan los artículos vigentes y modificados

TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Artículo 61. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
.....	.....

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernan Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email. oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

23 MAR 2016

- *En la* ***tipología edificación singular destinada a uso industrial*** *la edificación deberá retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a cinco metros. La ocupación de la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.* *La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edficable un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m^2/m^2.*	- *En la* ***tipología edificación singular destinada a uso industrial*** *la edificación deberá retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a cinco metros. La ocupación de la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.* *La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edficable un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m^2/m^2.* *En la* ***tipología edificación singular destinada a uso industrial en el núcleo urbano de Guadajira****, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial y la distancia al resto de linderos será libre.* *La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edficable un coeficiente de edificabilidad de 1 m^2/m^2.* .....

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	
CAPÍTULO IV. GESTIÓN DEL SUELO URBANO	
Artículo 176. Relación de actuaciones aisladas. Características	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Núcleo de Lobón ..... *Núcleo de Guadajira:* *A-1: Actuación de recualificación, consistente en la creación de un área ajardinada junto a la nueva calle royectada en la trasera del primer tram de la Ronda Norte.* *A-2: Actuación de ordenación, consistente en redefinición de viario en la zona de entrada del núcleo, con la creación de un área ajardinada entre la zona deportiva y las manzanas residenciales.* *A-3: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en imlantar uso de equipamiento deportivo o socio recreativo en la manzana donde se situan las instalaciones de la antigua cooperativa para posibilitar la ubicación de las piscina municipales.*	*Núcleo de Lobón* ..... *Núcleo de Guadajira:* *A-1: Actuación de recualificación, consistente en la creación de un área ajardinada junto a la nueva calle royectada en la trasera del primer tram de la Ronda Norte.* *A-2: Actuación de ordenación, consistente en redefinición de viario en la zona de entrada del núcleo, con la creación de un área ajardinada entre la zona deportiva y las manzanas residenciales.* *A-3: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en imlantar uso de equipamiento deportivo o socio recreativo en la manzana donde se situan las instalaciones de la antigua cooperativa para posibilitar la ubicación de las piscina municipales.*

28 ABR 2016

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vegasbajaslacorabaldios@gmail.com

2 3 MAR 2016

A-4: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona oriental del núcleo, con la creación de un vial de borde del suelo urbano, paralelo a la Ronda Este, y la implantaci´n de uso residencial en las nuevas manzanas resultantes.	*A-4: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona oriental del núcleo, con la creación de un vial de borde del suelo urbano, paralelo a la Ronda Este, y la implantaci´n de uso residencial en las nuevas manzanas resultantes.*
A-5: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar ysoi de equipamiento socio recreativo como complemento de los restantes equipamientos en la manzana donde se sitúan las instalaciones del hogar del pensionista.	*A-5: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar ysoi de equipamiento socio recreativo como complemento de los restantes equipamientos en la manzana donde se sitúan las instalaciones del hogar del pensionista.*
A-6: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona occidental del núcleo, y la implantación de uso industrial en la nueva manzana resultante.	*A-6: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona occidental del núcleo, y la implantación de uso industrial en la nueva manzana resultante.*
A-7: Actuación de ordenación, consistente en la implantación de uso residencial en el vacío urbano de la zona central del núcleo en el tramo oriental de la calle Nuestra Señora de Guadalupe.	*A-7: Actuación de ordenación, consistente en la implantación de uso residencial en el vacío urbano de la zona central del núcleo en el tramo oriental de la calle Nuestra Señora de Guadalupe.*
	A-8: Actuación de ordenación, consistente en el cambio de uso de dos parcelas, de industrial a equipamiento-servicios urbanos y de equipamiento-servicios urbanos a industrial en la zona occidental del núcleo, al final de la calle número 3.
	Según lo establecido en la ficha:

Actuación aislada A-8:	
Actuación de ordenación, consistente en el cambio de uso de dos parcelas, de industrial a equipamiento-servicios urbanos y de equipamiento-servicios urbanos a industrial en la zona occidental del núcleo, al final de la calle número 3.	
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN:	4.926,05 m^2s
Industrial	1.689,54 m^2s
(tipología: edificación singular)	
Residencial	460,20 m^2s
(tipología: unifamiliar en hilera o unifamiliar pareada):	
Dotacional Equipamiento:	1.690,00 m^2s
Dotacional viario:	1.086,31 m^2s
GESTIÓN	Obra Pública Ordinaria
URBANIZACIÓN	Proyecto de urbanización

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara - los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vegasbajaslacara.baldios@gmail.com

28 ABR 2016
23 MAR 2016

4. PLANOS MODIFICADOS

Se incorpora al presente anejo un ejemplar de los planos revisados presentados con anterioridad, donde quedan incorporados los cambios introducidos mediante la presente versión de la modificación.

5. TRAMITACIÓN MUNICIPAL

Teniendo en cuenta que no se produce ninguna modificación sustancial de carácter estructural respecto de las determinaciones urbanísticas contenidas en el documento para la segunda aprobación provisional, los técnicos redactores creen necesario que se lleve a cabo un nuevo acuerdo de aprobación provisional por parte del Pleno del Ayuntamiento de Lobón, sin que sea preciso un someter dicho acuerdo a nueva información pública.

6. DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA

En caso de que se apruebe la modificación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se aportará la documentación necesaria para refundir la modificación con el planeamiento vigente.

En La Roca de la Sierra (Badajoz), a 1 de febrero de 2016

fdo. soledad martín-pérez aparicio_arquitecta

fdo. juan manuel pizarro molinera_asesor jurídico
OGUVAT "Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos"



OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara - los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

2 3 MAR 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
28 ABR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Gallardo Acevedo Yagüe

DOCUMENTO 2: ANEXO JUSTIFICATIVO. PLANOS

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara - los baldíos
c/ Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra. 06190 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

23 MAR 2016