M-009

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PROMOTOR: ***SERGES MON S.L.***

ARQUITECTO: ***TOMAS BENITEZ RODRIGUEZ***

OCTUBRE 2012

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO (Documento para aprobación definitival)
Adaptado a resolución del pleno municipal de 3/02/2011
Adaptado a informe técnico y juridico D.G.U.OT septiembre 2012.

05 NOV 2012

TOMAS BENITEZ RODRIGUEZ
Arquitecto

INDICE

1.MEMORIA INFORMATIVA....4
1.1.ENCUADRE Y ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO....4
1.1.1.LOCALIZACIÓN....4
1.1.2.SUPERFICIES....4
1.1.3.CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO....4
1.1.4.CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES....4
1.2.SERVICIOS URBANOS EXISTENTES....5
1.2.1.RED DE ABASTECIMIENTO....5
1.2.2.RED DE SANEAMIENTO....5
1.2.3.ALUMBRADO PUBLICO....5
1.2.4.SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA....5
1.3.RED VIARIA EXISTENTE....5
1.4.EQUIPAMIENTO COMUNITARIO....6
1.5.ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO....7
2.MEMORIA DE ORDENACION....8
2.1.ANTECEDENTES....8
2.2.OBJETO DE LA MODIFICACIÓN....8
2.3.DESCRIPCION DE LA ORDENACION....8
3.MEMORIA JUSTIFICATIVA....9
3.1.JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN....9
3.2.JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA....9
3.3.RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA (ART 80)....10
3.3.1.APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO....10
3.3.2.DOTACIONES PUBLICAS AFECTADAS....10
3.3.3.INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES....10
3.3.4.MEJORAS PARA EL BIENESTAR....11
3.3.5.DOCUMENTACION REFUNDIDA....12
3.3.6.ACTUACIONES URBANISTICAS DISCONFORMES CON LA ORDENACION....12
3.4.ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y COHESION. (ART 74)....13
3.5.GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. DETERMINACIONES Y PREVISIONES....15
3.5.1.ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN....15
3.5.2.CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN....15
4.NORMAS URBANISTICAS....16
4.1.NORMAS URBANISTICAS VIGENTES....16
4.2.NORMAS URBANISTICAS PROPUESTAS....17
5.PLANOS....18
5.1.DE INFORMACIÓN....18
5.2.DE ORDENACIÓN....18
5.3.DE JUSTIFICACIÓN....18
5.4.REFUNDIDOS....19
6.ANEXOS....20
6.1.CONTESTACION A LA RESOLUCION DEL PLENO SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 8....20
6.2.CONTESTACION AL INFORME TECNICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANSIMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO....28

PLAZA DE ESPAÑA, 2 C TFNOS: 924 760633/924 760800 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)

6.3.CONTESTACION AL INFORME JURIDICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANSIMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO.....29

PLAZA DE ESPAÑA, 2 C TFNOS: 924 760633/924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)

TOMAS BENITEZ RODRIGUEZ
Arquitecto

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ENCUADRE Y ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

1.1.1.LOCALIZACIÓN.

El área objeto de la modificación se encuentra en el centro del casco urbano, en suelo urbano. En concreto, en una zona del casco histórico de Monterrubio de la Serena, provincia de Badajoz.

1.1.2.SUPERFICIES.

La zona de actuación afectada por la presente modificación es de forma irregular, contando con una superficie total de 5.611,43 m^2 aproximadamente.

1.1.3.CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

La zona de actuación se encuentra incluida en el interior de una manzana cerrada, de 38.690,82 m^2 aproximados,delimitada por los siguientes viales: al norte la calle Cruces, al sur la calle del Santo, al este con la calle Olivos y al oeste con la calle Benquerencia.

La pendiente del terreno es descendente desde la calle del Santo, la cual está al mismo nivel, aproximadamente, que la Plaza de España, hasta la calle Cruces. El desnivel entre ambos puntos es de aproximadamente cinco metros.

Por otro lado destacar que la zona no se encuentra afectada por ninguna vía pecuaria, carretera autonómica o estatal ni por vía férrea alguna.

1.1.4.CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

En las calles que delimitan la manzana en que se ubica la zona de actuación, todas las edificaciones existentes son de planta baja más una y tienen un uso de vivienda en todas sus plantas. Prácticamente no existen locales comerciales en planta baja.

Las viviendas son adosadas y ocupan la totalidad de la alineación de fachada, no existen retranqueos y cuentan con un volumen principal compacto, de tres o cuatro crujías, sin patio de ventilación, un patio de parcela, que sirve de iluminación y ventilación, situado tras este volumen principal, y una o varias edificaciones auxiliares, de una planta y una sola crujía, adosadas al fondo de la parcela, formando medianera con el mismo.

El fondo total edificado es de unos 35 a 40 metros aproximadamente, incluyendo la edificación principal, el patio de parcela y las edificaciones auxiliares.

Son construcciones de estructura de muros de carga, de fábrica de ladrillo o de muros de piedra, tabiquerías de ladrillo y cubiertas inclinadas de teja cerámica, a una o dos aguas.

PLAZA DE ESPAÑA, 2 C TFNOS: 924 760633/924 760360 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)

1.2. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.

1.2.1.RED DE ABASTECIMIENTO.

El depósito más próximo es el que se halla en calle Fontanica, de una capacidad de 300.000 litros. Del cual se suministra la manzana en que se ubica la zona de actuación mediante ramales de polietileno de Ø90 mm de diámetro perimetrales a la misma, por la calles que la delimitan, discurriendo por ambas aceras.

1.2.2.RED DE SANEAMIENTO.

La manzana en que se ubica la zona de actuación vierte al colector situado la carretera de Castuera, que es el más importante de la población, puesto que evacua casi el 80% de las aguas del pueblo; este colector vierte al arroyo Vilches a unos 2 km de la población.

La canalización que discurre por las calles que delimita la mencionada manzana es de hormigón de Ø 300 . La red es registrable mediante pozos situados a la largo de la conducción y en los encuentros con otros ramales.

1.2.3.ALUMBRADO PUBLICO.

En la zona en concreto existe red de alumbrado público en su totalidad de Cu. Las luminarias son de vapor de mercurio, sin ningún tipo de protección y se encuentra a un sólo lado de la calle, a lo largo de la fachada. Se alimentan del centro de transformación situado en la carretera de Castuera, con línea aérea de sección 3x4 mm2.

1.2.4.SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El suministro se realiza desde el centro de transformación existente en la carretera de Castuera, al cual se conectan con líneas aéreas de Rz 3x95+54 mm2 AL, de sección.

1.3. RED VIARIA EXISTENTE.

Las características principales de las vías que delimitan la manzana en que se ubica la zona de actuación, es como sigue:

La calle Benquerencia tiene una anchura media de 9,00 metros y un acerado de 0,90 metros aproximadamente, el pavimento es de adoquín y se encuentra en buen estado.

La calle Olivos tiene una anchura media de 6,00 metros y un acerado de 0,60 metros aproximadamente, el pavimento es de hormigón y se encuentra en buen estado.

La calle del Santo tiene una anchura media de 6,00 metros y un acerado de 0,60 metros aproximadamente, el pavimento es de adoquín y se encuentra en buen estado.

La calle Cruces tiene una anchura media de 9,00 metros y un acerado de 0,90 metros aproximadamente, el pavimento es de adoquín y se encuentra en buen estado.

PLAZA DE ESPAÑA, 2 C TFNOS. 924 760633/924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)

1.4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El municipio cuenta con los siguientes equipamientos próximos a la zona de actuación de la presente modificación:

En la Plaza de España se ubica el Ayuntamiento que cuenta con una superficie de solar de 2.245 m^2 y una superficie total construida de 415 m^2, repartidas en planta baja, primera y bajo cubierta.

También se encuentra la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Consolación, con una superficie construida de 586 m^2, construida en una sola planta.

PLAZA DE ESPAÑA, 2 C TFNOS: 924 760633/924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Del suelo urbano afectado por la presente modificación, a falta de una actualización mas reciente, los datos que se conocen de la estructura de la propiedad son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	DOMICILIO	SUPERFICIE
7142206TH8774S0001BL	Desconocido	-	2.412,43 m^2
7142288TH8774S0001DL	SERGES MON S.L.	C/ El Santo, 61-bajo. Monterrubio de la Serena	2.482,17 m^2
7142287TH8774S0001RL	SERGES MON S.L.	C/ El Santo, 61-bajo. Monterrubio de la Serena	1.626,01 m^2
7142285TH8774S0001OL	SERGES MON S.L.	C/ El Santo, 61-bajo. Monterrubio de la Serena	288,69 m^2
7142284TH8774S0001ML	Dª Petra Ariza Lopez	C/ Cruces, 10. Monterrubio de la Serena	1.114,67 m^2

31 ENE 2013

PLAZA DE ESPAÑA 2 C TFNOS: 924 760633 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1. ANTECEDENTES.

Seguidos los trámites reglamentarios de aprobación, avance, exposición pública, aprobación inicial y aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monterrubio de la Serena, y aprobadas definitivamente, por resolución de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, con fecha 25 de febrero de 1998 (BOP 21-11-1998), se presenta la modificación puntual Nº 8, planteada por iniciativa de SERGES MON S.L, aprobada inicialmente el 30 de diciembre de 2008 y publicada en el Diario Oficial de Extremadura de 4 de marzo de 2009, aprobada provisionalmente con fecha 29 de noviembre de 2009, y reformada conforme a resolución del pleno municipal de fecha 3 de febrero de 2011, para su tramitación si procede.

2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Esta propuesta define la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Monterrubio de la Serena, que se desarrolla sobre terrenos calificados actualmente por el planeamiento vigente como suelo urbano, y se presenta con objeto de realizar una **apertura de vial y delimitación de unidad de actuación en dicho ámbito.**

2.3. DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

Se pretende transformar una manzana urbana, de 38.690,82 m^2, definida por las calles Benquerencia, Cruces, el Santo y Olivos, en dos manzanas, de 17.785,19 m^2 y 19.288,41 m^2, mediante la apertura de un vial de 1.617,22 m^2, aproximadamente.

Las nuevas zonas edificables, resultantes de dicha operación se califican de uso residencial, con el mismo tipo edificatorio que el resto de la manzana, pero singularizando exclusivamente en el ámbito de la unidad de actuación el aprovechamiento materializable y las condiciones de parcelación.

Las zonas verdes y equipamiento público se ubican en la partes de las manzanas en contacto con el nuevo vial, articulando un espacio público en el interior de la manzana original.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno. 924 760 589

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN

La presente modificación no supone la reconsideración total de la ordenación establecida por el plan de ordenación urbanística y, en todo caso, no plantea la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, es decir que no supone una reconsideración total de la ordenación estructural del Planeamiento, lo cual supondría la revisión del planeamiento vigente, en virtud del artículo 81 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Por lo tanto, dichas actuación se plantean como modificación puntual en virtud del artículo 1.3. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el término municipal de Monterrubio de la serena, según el cual:

"...Las alteraciones que implicarán modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo que no afecta a ninguno de los elementos estructurales de estas Normas.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La presente modificación propone la actuación en el interior de una manzana urbana con objeto de abrir nuevos viarios e incrementar el aprovechamiento de los patios interiores de parcelas. Dicha transformación no está prevista en el instrumento de planeamiento vigente por lo tanto se propone la presente modificación.

Con la apertura de un nuevo vial produce una descongestión de la trama urbana, el saneamiento de la manzana y, la resolución de problemas de circulación, en el ámbito del casco histórico en que se ubica la presente actuación.

Así mismo, con la ordenación propuesta se pretende que la edificación resultante se una y complete a la trama y tipología urbana existente, obteniéndose un caserío homogéneo, para lo cual se hace necesario aplicarle una nueva zona de ordenanza que recoja y unifique la realidad de la tipología urbana existente en el entorno, la de edificación entre medianeras, de carácter predominantemente residencial. Por lo tanto se propone adecuar puntualmente, en el ámbito de la unidad de actuación UA-SGM, realizando los ajustes precisos en materia de edificabilidad, ocupación y aprovechamiento, con objeto de conseguir un equilibrio entre las superficies de cesión obligatoria, viario, equipamiento y zonas verdes, y la superficie edificable de aprovechamiento privado, dado que el número de plantas está limitado a dos, como en el resto del municipio. Se pretende así mismo, reducir la densidad edificatoria y crear espacios urbanos en el interior de manzana que entren den diálogo con el principal espacio urbano existente en la zona, la Plaza de España.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

3.3. RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA (ART 80).

3.3.1.APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO

La ordenación establecida por la modificación propuesta del plan de ordenación urbanística supone incremento de aprovechamiento lucrativo privado, por lo tanto resulta necesario prever las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas en el artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En concreto se prevé un aprovechamiento urbanístico de 3.928,00 m^2 de techo edificables, de los cuales 1.138,08 m^2 están previstos por el planeamiento vigente. Por lo tanto el incremento de edificabilidad máximo propuesto es de 2.789,92 m^2 sobre los cuales se han previsto, de acuerdo a las determinaciones del artículo 27.3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.

En base a dicho incremento de edificabilidad se prevén 1.011,16 m^2 de suelo destinados a dotaciones públicas, los cuales se reparten en 577,80 m^2 de equipamiento y 433,36 m^2 de zona verde. Dichas previsiones se justifican más precisamente en el plano JU-01 PLANO DE JUSTIFICACION URBANISTICA, APROVECHAMIENTO Y CESIONES.

3.3.2.DOTACIONES PUBLICAS AFECTADAS.

La ordenación establecida por la modificación propuesta del plan de ordenación urbanística no propone la desafectación de suelo de destino público ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler. Tampoco comporta una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres calificados por el instrumento de planeamiento vigente.

3.3.3.INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES.

Las redes de infraestructura y servicios propuestos se conectan directamente a las redes de infraestructura y servicios existentes, de capacidad suficiente, según planos de información adjuntos.

Se adjunta en los planos de información correspondientes las actuaciones propuestas en infraestructuras. Las redes de abastecimiento y saneamiento presentan capacidad, aparentemente suficiente, para poder conectar directamente las nuevas que se proponen. Respecto de la red de energía eléctrica se propone la creación de un nuevo centro de transformación, dentro de la unidad de actuación, situado en la calle de nueva creación dentro de la manzana en cuestión. El cual estará conectado directamente al más próximo en servicio, situado en la carretera de Castuera. De este nuevo centro de transformación se suministrará la red de alumbrado público propuesta en la zona de actuación. Por lo tanto, en cuanto a estado dos redes de servicios, no se desvirtuará la capacidad funcional de las existentes.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno. 924 760 589

La zona de actuación se ubica en casco histórico, en el que predomina, como es habitual, el viario estrecho y tortuoso. Por lo tanto cualquier actuación que tenga como fin la apertura de nuevos viales supondrá, siempre, una mejora de las comunicaciones, tanto peatonal como motorizada.

Por lo tanto, la modificación propuesta no modifica ni desvirtúa la capacidad o funcionalidad de los servicios, dotaciones e infraestructuras existentes.

3.3.4.MEJORAS PARA EL BIENESTAR.

1. La ordenación propuesta basa su justificación en el potencial que ofrece la ubicación de los terrenos, objeto de la modificación, para ampliar su aprovechamiento urbanístico, a la vista del escaso aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente, y dada la facilidad de conexión del mismo las redes de infraestructura existentes. De la propuesta de intervención se destacan las siguientes cualidades:

a) Con la modificación propuesta se pretende intervenir, en el mercado del suelo y la vivienda, al promover el desarrollo del planeamiento y fijar el sistema de actuación por compensación, forzando de esta forma un desarrollo del planeamiento y del suelo. Máxime cuando desde la aprobación definitiva del planeamiento vigente, en 1998, no ha producido ninguna actividad privada en la mencionada zona.

b) Al proponer el desarrollo mediante unidad de actuación urbanizadora y de la necesaria aplicación de los estándares de planeamiento previstos en el artículo 74 se produce una ampliación de la oferta de suelo destinado a viviendas de protección oficial.

c) Se propone una utilización más racional del suelo mejorando la calidad de los espacios urbanos dentro de la unidad de actuación y su relación con la trama urbana existente.

d) La apertura de nuevos viales supone una descongestión del tráfico en la zona y una mejora de las comunicaciones en una zona de casco histórico, tan necesitada, por otra parte, de este tipo de actuaciones.

2. Por lo tanto, de acuerdo a la fundamentación de la modificación propuesta se puede afirmar que la modificación propuesta cumple los fines y objetivos definidos en el artículo 5 de la ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en tanto en cuanto:

a) Trata de 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, en tanto en cuanto se propone dar respuesta a la demanda de suelo residencial.

b) Trata de evitar la especulación del suelo y la vivienda, con la creación de nuevas áreas de suelo a desarrollar y su consiguiente influencia en el mercado del suelo y la vivienda.

c) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones. En tanto en cuanto se adecua el planeamiento a la demanda y uso real materializado, así como adecuar el trazado viario a las posibilidades de su ejecución.

d) Asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías mediante el desarrollo de suelo urbano, sujeto al sistema de cesiones y dotaciones determinado en la legislación urbanística vigente en la comunidad autónoma de Extremadura.

e) Fija la forma de gestión de las condiciones de ejecución y programación de las actividades de urbanización, determinando el sistema de actuación y la previsión de un plazo para su ejecución.

f) Favorecerá la constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento, mediante las cesiones de aprovechamiento lucrativo a las que está sujeta esta clase de suelo.

g) Califica suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3.3.5.DOCUMENTACION REFUNDIDA

Se adjunta la modificación refundida que afecta a los siguientes planos:

01. CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO. ALINEACIONES Y RASANTES.

02. DIVISION NORMATIVA. ELEMENTOS CATALOGADOS.

03, GESTION DE LA ORDENACION. UNIDADES DE EJECUCION.

Se adjunta la modificación refundida que afecta a los siguientes artículos:

ARTÍCULO 4.25.-OCUPACIÓN DE PARCELA Y SITUACIÓN DE EDIFICACIONES.

3.3.6.ACTUACIONES URBANISTICAS DISCONFORMES CON LA ORDENACION

La presente modificación no supone la regularización de ninguna actuación urbanística disconforme con la ordenación.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

3.4. ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y COHESION. (ART 74).

El siguiente cuadro justificativo resume, comparativamente, el cumplimiento de dichos estándares:

UNIDAD DE ACTUACION		U.A - SGM
SUPERFICIES	Superficie bruta	**5.611,43 m²**
	Superficie sistemas generales	**0,00 m²**
	Superficie neta	**5.611,43 m²**
	Superficie viario prevista	**1.617,22 m²**
	Superficie uso Residencial	**2.983,05 m²**
	Superficie uso Industrial	**0,00 m²**
	Superficie uso Terciario	**0,00 m²**
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	**U.A - SGM**
	Aprovechamiento existente	**1.138,08 m²**
	Aprovechamiento objetivo	**3.928,00 m²**
	Aprovechamiento subjetivo	**3.649,01 m²**
	Aprovechamiento medio	**0,70 m²t/ m²s**
	Cesión a la Administración	**278,99 m²t**
	Excedente de aprovechamiento	**0,00 m**
	Aprovechamiento Residencial	**3.928,00 m²**
	Aprovechamiento Industrial	**0,00 m²**
	Aprovechamiento Terciario	**0,00 m²**
	Número máximo de viviendas	**28**
	Viviendas protección pública	**40,00%**
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL	Dotaciones públicas	**1.011,16 m²**
	Zonas verdes	*433,36 m²*
	Equipamiento	*577,80 m²*
	Número de plazas de aparcamiento	**40**
	Públicas	*20*
	Privadas	*20*

Se ha asignado un aprovechamiento residencial máximo de 3.928,00 m² a la totalidad de la superficie del área de actuación, 5.611,43 m². de lo cual resulta una edificabilidad global de 0,70 m²t/m²s, inferior a 1,00 m²t/m²s. Así mismo se adjunta estudio de edificabilidad pormenorizado sobre el parcelario catastral existente en la totalidad de la manzana definida por las calles Benquerencia, Cruces, Olivo y el Santo, comparándolo con la intervención propuesta. Deduciéndose de dicho estudio, que no se produce ningún incremento de la edificabilidad en la zona de ordenanza manzana densa con la delimitación de la unidad de actuación y que en ningún caso juntas o por separado se supera el estándar de planeamiento exigido de 1 m²/m².

CALCULO DE APROVECHAMIENTO EXISTENTE							
Z. Ordenanza	Superficie	Supf. Edific.	Edificab	Altura	Fondo	Ocupación	Total S.Edif.
ED. Densa	38.690,82	17.655,52	-	2	30	80%	35311,04
						Total S. Edificable	35311,04
						Total Edificabilidad	**0,9126**

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno.: 924 760 589

TOMAS BENITEZ RODRIGUEZ
Arquitecto

CALCULO DE APROVECHAMIENTO PROPUESTO							
Z. Ordenanza	Superficie	Supf. Edific.	Edificab.	Altura	Fondo	Ocupación	Total S.Edif.
ED. densa	33.079,39	17.207,51	-	2	30	80%	34.415,02
ED densa U.A-SGM	5.611,43	2.983,05	1,3180	-	-	-	3.928,00
						Total S. Edificable	38.343,02
						Total Edificabilidad	**0,9910**

Por otra parte si consideramos la edificabilidad máxima, 1,8 m^2/m^2 asignada a la zona de ordenanza Edificación Densa, según el artículo 4.3.6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el término municipal de Monterrubio de la Serena, se comprueba que la modificación propuesta reduce la superficie asignada a la zona de ordenanza Edificación Densa en el ámbito de la unidad de actuación propuesta, U.A-SGM, asignando una edificabilidad neta por parcela de 1,3180 m^2/m^2, bastante inferior a la anteriormente mencionada. Por lo tanto con la modificación propuesta se reduce la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente tal y como determina el artículo 74.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La superficie de zona verde prevista (433,36 m^2) es superior al 15 por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo (2.789,92 m^2).

La superficie de equipamiento prevista (577,80 m^2) es superior al 20 por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo (2.789,92 m^2).

Se prevén un máximo de 28 viviendas dentro de la unidad de actuación, de las cuales, el 40 por ciento del aprovechamiento previsto (12 viviendas ó 1.609,51 m^2) estarán sujetas a algún régimen de protección pública.

La red viaria propuesta tiene capacidad suficiente para albergar la totalidad de los aparcamientos previstos, aunque estrictamente sea exigible a la misma solamente el 50 por ciento de los mismos.

De acuerdo a las determinaciones del artículo 3.6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el término municipal de Monterrubio de la Serena, la superficie total de dotaciones públicas y cesiones previstas es (1.011,16 m^2 + 278,99 m^2) 1.290,15 m^2, lo que supone un 22,99% de la superficie total ordenada (5.611,43 m^2), y por lo tanto superior al 7% de esta superficie 392,80 m^2, exigido por el mencionado artículo.

Dichas comprobaciones se acompañan con los planos de justificación correspondientes adjuntos al presente documento.

Avda. General Luxan, 39 06420 Casfuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

3.5. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. DETERMINACIONES Y PREVISIONES.

3.5.1.ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

A instancias de SEGES MON S.L. Y de acuerdo a las determinaciones del **artículo 126. Elección del sistema de ejecución,** y en los términos prescritos en el apartado 3 del **artículo 10** de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, opta expresamente por el sistema de gestión indirecta en la forma de **COMPENSACION** para el desarrollo del de la unidad de actuación urbanizadora SGM (U.A.- SGM).

3.5.2.CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN.

UNIDAD DE ACTUACION		UA-SGM
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Programación	**2012-2017**
	Sistema de Actuación	**Compensación**
	Figura de Planeamiento	**Programa de Ejecución**

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

4. NORMAS URBANISTICAS.

4.1. NORMAS URBANISTICAS VIGENTES.

Artículo 4.25.-Ocupación de parcela y situación de edificaciones.

1º. En general en cuanto a la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción se cumplirán las siguientes condiciones, además de las limitaciones propias de cada tipo edificatorio y zona normativa:

La ocupación genérica por planta, independientemente de la tipología edificatoria, se fija en un máximo del 80% del solar, permitiéndose la ocupación en planta Baja del 100% del solar cuando ésta se destine a un uso distinto del residencial.

En los tipos de edificación ED, UP y UH el fondo máximo edificable, con excepción de la planta baja destinada a usos determinados distinto del Residencial, será de 30 metros, con la condición de dejar un espacio libre, mínimo, en el fondo de la parcela de 3 metros en toda la anchura de la misma en planta primera y superiores.

Se permite la construcción de trasteros y dependencias anexas a las viviendas en el fondo de las parcelas, exclusivamente en planta baja, con una superficie máxima del 20% de la ocupada por el resto de la edificación, no afectado el fondo máximo edificable a tales dependencias.

2º. Respecto a la situación de los edificios se respetarán las siguientes condiciones mínimas:

Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones, tanto aéreas como subterráneas sólo podrán rebasar las alineaciones oficiales con voladizos permitidos para la zona en que se ubique.

En el tipo de Edificación Densa (ED) no se permitirán retranqueos de las alineaciones oficiales, salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más lados del perímetro de la manzana o, en su defecto, queden debidamente justificados a criterio municipal.

- En los tipos de edificación Unifamiliar Pareada (UP), Unifamiliar en hilera (UH) e industrial en Hilera (IH) podrán admitirse retranqueos de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetro de la manzana.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno. 924 760 589

4.2. NORMAS URBANISTICAS PROPUESTAS.

Se han realizado las siguientes actuaciones en este campo:

Artículo 4.25.-Ocupación de parcela y situación de edificaciones.

1º. En general en cuanto a la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción se cumplirán las siguientes condiciones, además de las limitaciones propias de cada tipo edificatorio y zona normativa:

La ocupación genérica por planta, independientemente de la tipología edificatoria, se fija en un máximo del 80% del solar, permitiéndose la ocupación en planta Baja del 100% del solar cuando ésta se destine a un uso distinto del residencial. **Salvo en el ámbito de la unidad de actuación UA-SGM, en cuyo caso no se fija un porcentaje de ocupación del solar siempre y cuando la edificabilidad sobre la parcela no supere el 1,31 m^2 /m^2, sin embargo deberán prever en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m^2 construidos, o fracción.**

En los tipos de edificación ED, UP y UH el fondo máximo edificable, con excepción de la planta baja destinada a usos determinados distinto del Residencial, será de 30 metros, con la condición de dejar un espacio libre, mínimo, en el fondo de la parcela de 3 metros en toda la anchura de la misma en planta primera y superiores. **Salvo en el ámbito de la unidad de actuación UA-SGM, en cuyo caso no se fija fondo máximo edificable.**

Se permite la construcción de trasteros y dependencias anexas a las viviendas en el fondo de las parcelas, exclusivamente en planta baja, con una superficie máxima del 20% de la ocupada por el resto de la edificación, no afectado el fondo máximo edificable a tales dependencias.

2º. Respecto a la situación de los edificios se respetarán las siguientes condiciones mínimas:

Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones, tanto aéreas como subterráneas sólo podrán rebasar las alineaciones oficiales con voladizos permitidos para la zona en que se ubique.

En el tipo de Edificación Densa (ED) no se permitirán retranqueos de las alineaciones oficiales, salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más lados del perímetro de la manzana o, en su defecto, queden debidamente justificados a criterio municipal.- En los tipos de edificación Unifamiliar Pareada (UP), Unifamiliar en hilera (UH) e industrial en Hilera (IH) podrán admitirse retranqueos de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetro de la manzana.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

5. PLANOS

5.1. DE INFORMACIÓN.

IU-01 PLANO DE INFORMACION URBANISTICA. INFORMACION CATASTRAL.

IU-02. PLANO DE INFORMACION URBANISTICA. RED DE ABASTECIMIENTO.

IU-03. PLANO DE INFORMACION URBANISTICA. RED DE SANEAMIENTO.

IU-04. PLANO DE INFORMACION URBANISTICA. RED DE ELECTRICIDAD.

IU-05. PLANO DE INFORMACION URBANISTICA. RED VIARIA.

IU-06. PLANO DE INFORMACION URBANISTICA. EDIFICACIONES EXISTENTES.

5.2. DE ORDENACIÓN.

OU-01 PLANO DE ORDENACION URBANISTICA. CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO. ALINEACIONES Y RASANTES.

OU-02 PLANO DE ORDENACION URBANISTICA. ELEMENTOS CATALOGADOS.

OU-03 PLANO DE ORDENACION URBANISTICA. GESTION DE LA ORDENACION. UNIDADES DE EJECUCION.

OU-04 PLANO DE ORDENACION URBANISTICA MODIFICADO. CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO. ALINEACIONES Y RASANTES.

OU-05 PLANO DE ORDENACION URBANISTICA MODIFICADO. ELEMENTOS CATALOGADOS.

OU-06 PLANO DE ORDENACION URBANISTICA MODIFICADO. GESTION DE LA ORDENACION. UNIDADES DE EJECUCION.

5.3. DE JUSTIFICACIÓN.

JU-01 PLANO DE JUSTIFICACION URBANISTICA. APROVECHAMIENTO Y CESIONES.

JU-02 PLANO DE JUSTIFICACION URBANISTICA. DOTACION VIARIA Y DE APARCAMIENTOS.

JU-03 PLANO DE JUSTIFICACION URBANISTICA. ESTUDIO DE ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

5.4. REFUNDIDOS.

0.1 CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO. ALINEACIONES Y RASANTES.

0.2 DIVISION NORMATIVA. ELEMENTOS CATALOGADOS.

0.3 GESTION DE LA ORDENACION. UNIDADES DE EJECUCION.

Castuera, 25 de octubre de 2012

TOMAS BENITEZ RODRIGUEZ, arquitecto

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno. 924 760 589

6. ANEXOS

6.1. CONTESTACION A LA RESOLUCION DEL PLENO SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 8.

A la vista de la resolución adoptada por el Pleno Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día tres de febrero de dos mil once, según certificado del secretario general del Exmo. Ayuntamiento de Monterrubio de la Serena, Don José María Peña Bedia. con objeto del pronunciamiento sobre alegaciones presentadas a la aprobación provisional de la modificación de planeamiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monterrubio de la Serena, promovida por SERGES MON S.L. El arquitecto redactor de la misma, y de acuerdo al orden establecido en el mismo, emite el siguiente informe:

1º ALEGACION DE D. SERAFIN LOPEZ CONDE

SEGUNDA: Se perdería la posibilidad de acceder a la cochera situada en la trasera de su vivienda con acceso a través de C/ Benquerencia.

Admitir esta alegación.

El alegante tiene razón. Existe una seudo-calle interior con acceso desde la calle Benquerencia , 24 a través de una finca copropiedad de varios propietarios cuyo único fin parece ser el de dar acceso interior a un número de unas siete u ocho fincas. Tal vez dicho acceso privado no se ha reflejado ni en el catastro ni tampoco en el Registro pero debería aprovecharse su existencia para convertirlo en un vial y conectarlo al de nuevo trazado.

Respecto a la argumentación que sirve de base a resolución adoptada, hay que tener en cuenta el informe urbanístico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de Municipios de la Serena, en la cual se indica:

"(...) que como consecuencia de la modificación propuesta (apertura del vial) se ven afectadas otras zonas de la manzana, que ahora resultarían edificables con las condiciones establecidas para área normativa de Edificación Densa. Es decir, se convierten en edificables áreas de la manzana que antes no lo eran (todas las zonas colindantes al nuevo vial), con lo que es evidente que habría de ampliarse el ámbito de la U.A. de modo que se recojan todos los terrenos realmente afectados. (...)Esto es muy importante para el establecimiento de edificabilidades máximas, de medidas compensatorias que mantengan la proporción y calidad de las dotaciones públicas (cesiones obligatorias) y para la adecuada participación de todos los propietarios afectados en el reparto justo de deberes y cargas derivados de las plusvalías generadas.(...)"

Ante lo cual, se optó por redelimitar la superficie inicial de la unidad de actuación, incrementando la superficie afectada de la finca con referencia catastral 7142206TH8774S0001BL en el documento redactado para aprobación provisional, de la inicialmente prevista en el aprobado inicialmente, de acuerdo a la justificación realizada en el mismo, al respecto de dicho informe.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

Por lo tanto, de considerarse transformar el acceso privado en vial público se verían afectadas, por el mismo criterio anteriormente expuesto, las fincas con referencia catastral 7142245TH8774S0001PL, 7142246TH8774S0001LL, 7142247TH8774S0001TL, 7142248TH8774S0001FL y 7142281TH8774S0001LL, debiendo redelimitar la superficie de la unidad de actuación UA-SGM, incrementando la superficie de la misma. Dicho incremento provoca necesariamente, un aumento del aprovechamiento objetivo y por lo tanto el de las superficies de cesión obligatoria. Y teniendo en cuenta que la redelimitación afectaría a edificaciones existentes dentro de las mencionadas fincas catastrales, sobre las que no se puede realizar ninguna clase de cesión, lo que conllevaría una dificultad añadida en la redistribución y localización del aprovechamiento subjetivo, obligando a localizar el aprovechamiento subjetivo correspondiente a SERGES MON S.L: en vuelo sobre dichas fincas; O bien, al derribo localizado de dichas edificaciones con el consiguiente aumento de los costes de urbanización. Lo cual, evidentemente, es contrario a contrarias a los fines que se pretende con la admisión de dicha alegación.
Por otra parte, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monterrubio de la Serena establecen en 8 metros la anchura mímina exigible al viario público. Actualmente , dicho acceso privado cuenta con 5,5 metros de anchura media, por lo que será preciso aumentar su anchura en 2,5 metros para transformar el mismo en vial público. Dicha actuación afectará, en su continuidad fuera de la actual delimitación de la unidad de actuación propuesta, como mínimo a las construcciones existentes en la parcela con referencia catastral 7142281TH8774S0001LL, 7142279TH8774S0001TL y 7142266TH8774S0001UL. Salvo que se desee redistribuir equitativamente la anchura requerida a ámbos lados de dicho acceso privado, con lo cual también se verían afectadas las construcciones existentes en las parcelas con referencia catastral 7142249TH8774S0001ML, 7142250TH8774S0001TL, 7142251TH8774S0001FL y 7142257TH8774S0001XL.
Y teniendo en cuenta que la finca con referencia catastral 7142284TH8774S0001ML es un proindiviso sin cargas ni servidumbres registradas.
Y teniendo en cuenta, que dicho acceso privado se puede materializar, en forma de servidumbre legal, sobre en la superficie de suelo adjudicada que corresponda al resto de propietarios del proindiviso de la finca catastral 7142284TH8774S0001ML, procedente de la reparcelación correspondiente del suelo incluido en la unidad de actuación UA-SGM. La cual se ha de situar lo más cerca posible de la finca original y por lo tanto del acceso privado referido.
Se considera que la redistribución de la superficie dotacional de equipamiento, reflejada en el presente documento, satisface el requisito de acceso a las cocheras solicitado en la resolución.

2º ALEGACIONES DE Dª DOLORES ROMERO MARTIN, D. VICENTE MANZANO CALDERON, Dª LEONOR TOBAJAS CARRASCO, Dª ANTONIA PARRA PARRA, Dª

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

MERCEDES MARTIN RUFO, Dª DULCENONBRE MARTIN TENA Y D. SERAFIN LOPEZ CONDE:

PRIMERA: La finca de su propiedad, que se encuentra afectada por la modificación, fué adquirida por los actuales propietarios con el fin de dotar de aparcamiento a sus respectivas viviendas que se encuentran en la misma manzana, o bien de tener acceso interior a las mismas con el mismo fin, todo ello para evitar la colocación de puertas de garaje individuales en la vía pública (c/olivos).
Para todo ello dispusimos en su momento de licencia municipal para realizar la solera del vial privado que da acceso interior a todas las propiedades, estamos constituidos como comunidad de propietarios, y disponemos actualmente de contratos de agua y luz.
Admitir esta alegación.
Los alegantes tienen razón. Existe una seudo-calle interior con acceso desde la calle Benquerencia , 24 a través de una finca copropiedad de varios propietarios cuyo único fin parece ser el de dar acceso interior a un número de unas siete u ocho fincas. Tal vez dicho acceso privado no se ha reflejado ni en el catastro ni tampoco en el Registro pero debería aprovecharse su existencia para convertirlo en un vial y conectarlo al de nuevo trazado, cuanto más si, según dice la alegante, cuenta con licencia municipal de obras.
Respecto a la argumentación que sirve de base a resolución adoptada, se reitera lo expuesto en los apartados primero, segundo, tercero y cuarto del informe a a dicha alegación emitido por el presente técnico, en documento redactado para aprobación provisional, realizada con fecha 29 de noviembre de 2009:
"(...) hay que dejar claro que también SEGES MON S.L. es propietaria de una novena parte indivisa de la finca catastral 7142284TH8774S0001ML, según inscripción registral (...)"
"(...) A este respecto hay que indicar que el motivo por el que se compró la vivienda, por los autores de la alegación, carece de interés a efectos urbanísticos y que dicha servidumbre de paso a sus respectivas fincas, a través la mencionada finca con referencia catastral 7142284TH8774S0001ML, no se encuentra inscrita en el registro de la propiedad, según ha podido comprobar este técnico.(...)"
"(...) A este respecto hay que indicar que en la finca con referencia catastral 7142284TH8774S0001ML no constan datos registrable de la existencia de dicho vial privado, ni servidumbre de paso a otras fincas a través de la mencionada, ni tampoco la constitución de la mencionada comunidad de propietarios, (...)"
"(...) Sobre la utilización que se está haciendo de la finca con referencia catastral 7142284TH8774S0001ML nos remitiremos a lo ya expuesto en apartados anteriores del presente informe sobre el supuesto "vial privado" y la inexistencia de servidumbre.
Recordaremos, además, que tal uso privativo se está haciendo en contra de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Civil, al no existir datos registrables sobre la finca que los legitimen.(...)"
Y teniendo en cuenta que la licencia municipal de obras se concede a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y que la finca con referencia catastral 7142284TH8774S0001ML es un proindiviso sin cargas ni servidumbres registradas.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

Y teniendo en cuenta, que dicho acceso privado se puede materializar, en forma de servidumbre legal, sobre en la superficie de suelo adjudicada que corresponda al resto de propietarios del proindiviso de la finca catastral 7142284TH8774S0001ML, procedente de la reparcelación correspondiente del suelo incluido en la unidad de actuación UA-SGM. La cual se ha de situar lo más cerca posible de la finca original y por lo tanto del acceso privado referido.

Se considera que la redistribución de la superficie dotacional de equipamiento, reflejada en el presente documento, satisface el requisito de acceso a las cocheras solicitado en la resolución.

3º ALEGACION DE Dª PETRA ARIZA LOPEZ

CUARTA: El trazado del vial provoca una descompensación clara de los fondos de las diversas parcelas resultantes, con fondos en las parcelas resultadas designadas como C y D manifiestamente escasos si se comparan con los del parcelario circundante.

Admitir esta alegación.

El redactor de la modificación deberá tener en cuenta el fondo mínimo de parcela edificable establecido en las Normas puesto que, efectivamente, se observa que algunas manzanas resultantes van a contar con muy escaso fondo.

Respecto a la argumentación que sirve de base a resolución adoptada, se reitera lo expuesto en el apartado sexto del informe a a dicha alegación emitido por el presente técnico, en documento redactado para aprobación provisional, realizada con fecha 29 de noviembre de 2009:

"(...) se adjunta al presente informe un estudio somero del parcelario catastral existente, en la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, el cual recoge los máximos y mínimos aproximados, y de forma no exhaustiva. Incluyéndose en el mismo las mencionadas parcelas resultantes, denominadas C y D, producto de la nueva ordenación. En dicho anexo, se puede comprobar que una vez establecida la nueva ordenación, la superficie, frente y fondo de dichas parcela, se encuentra dentro de los márgenes, actualmente existentes en el parcelario catastral.

Por otra parte, las parcelas designadas como C y D, en el plano de justificación urbanística de la modificación propuestas, tienen un fondo medio, de 15 metros según documentación adjunta,(...)"

Por lo tanto, a este respecto consideramos que queda justificado el cumplimiento de dichos preceptos, sin necesidad de modificar el diseño urbano propuesto.

QUINTA: Se introduce en el articulado propuesto de la Modificación Puntual un tipo edificatorio denominado Residencial de Regeneración. El tipo de edificación que se describe, y que ocuparía en parte la nueva edificación residencial de la Unidad de Actuación, crea un discontinuo en el caserío de la manzana, con un ancho de parcela mínima se pasa de 7 m. a 5 m., fragmentación excesiva del parcelario, de 150 m^2. De parcela mínima se pasa a 100 m^2, y por consiguiente aun aumento de la densidad

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

edificatoria en la Unidad de Actuación que según la documentación es de 60 viviendas por hectárea.

Este planteamiento provoca una presión edificatoria excesiva en el entorno, y crea descompensaciones, que se manifiestan de manera clara en el hecho de plantear a la vez el tipo existente en las NNSS de Edificación densa, en parte de la zona afectada y la introducción del nuevo tipo Residencial de Regeneración en el mismo ámbito, localizándolos de manera no justificada e incoherente.

Admitir esta alegación.

Tiene razón la alegante. No tiene ningún sentido establecer un normativa específica para el ámbito sobre el que se actúa. Debería ser aplicable la misma tipología de Edificación Densa que impera en el resto del casco céntrico de la población.

Respecto a la argumentación que sirve de base a resolución adoptada, se reitera lo expuesto en el apartado septimo del informe a a dicha alegación emitido por el presente técnico, en documento redactado para aprobación provisional, realizada con fecha 29 de noviembre de 2009:

"(...)En primer lugar, hay que recordar que las condiciones de parcelación establecidas en la zona de ordenanza Edificación Densa, no responden a la realidad edificatoria de la vivienda tradicional de casco urbano en Monterrubio de la Serena. Como se puede comprobar en el anexo de información catastral, existen numerosas parcelas con un frente a vial inferior a 7 metros, y superficie inferior a 150 m^2. Además de permitir el uso residencial plurifamiliar, cuando la mayor parte de la edificación consolidada, adscrita a dicha ordenanza es vivienda unifamiliar de tipo tradicional. Se constata además, que el mantenimiento de dicha ordenanza ya ha creado discontinuos en el caserío, tal y como se alega, puesto que en una misma calle conviven el bloque de pisos, en régimen de división horizontal, con local en planta baja en algunos casos, y la vivienda unifamiliar tradicional, de planta baja y doblado.(...)"

"(...)No obstante, (...) se adjunta al presente informe un estudio somero del parcelario catastral existente, en la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, el cual recoge los máximos y mínimos aproximados, y de forma no exhaustiva. En dicho anexo, se puede comprobar que una vez establecida la nueva ordenación, la superficie, frente y fondo de las nuevas condiciones de parcelación que se establecen en la modificación de planeamiento, se encuentra dentro de los márgenes, actualmente existentes en el parcelario catastral. Incluso se puede constatar, a la vista de los datos aportados en dicho anexo, que existen mínimos inferiores a los propuestos en la ordenanza de Residencial de Regeneración propuesta. Por lo tanto, no se puede acusar a la nueva ordenación propuesta de producir una "excesiva fragmentación del parcelario", como se alega, puesto actualmente no existe homogeneidad en el parcelario, tal y como se demuestra en el anexo de información catastral que acompaña este documento, en el cual se recogen la dispersidad de los valores catastrales que se dan en dicha manzana.(...)"

"(...) Por una parte, la actual ordenanza de aplicación en la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, permite la vivienda plurifamiliar sobre cada parcela o solar, mientras que la nueva ordenación propuesta, Residencial de Regeneración, únicamente permite la vivienda unifamiliar. Es decir, y sin entrar en mayores análisis gráficos, que sobre un

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

frente de fachada de 15 metros, aplicando las condiciones edificatorias vigentes, Edificación Densa, se pueden edificar dos parcelas de 7,5 metros de fachada y cuatro viviendas por frente de parcela. Mientras que con las nuevas condiciones edificatorias propuestas, se pueden edificar tres parcelas de 5 metros de fachada y tres viviendas por frente de parcela.
Por otra, si consideramos las condiciones edificatorias establecidas por la ordenanza de Edificación Densa, las cuales se pueden resumir en establecimiento de un frente mínimo de parcela de 7 metros, limitación del fondo edificable a 20 metros desde el frente de parcela, siempre y cuando se deje entre éste y el fondo de parcela un mínimo de 3 metros, y limitación de la altura máxima a dos plantas, resulta una edificabilidad neta máxima de 1,73 m^2t/m^2s. Sin embargo, considerando los parámetros establecidos en la ficha de planeamiento establecida por la modificación propuesta a la unidad de actuación propuesta UA-SGM, se deduce que la edificabilidad neta máxima de 1,35 m^2t/m^2s.(...)"
Así mismo se reitera lo expuesto en el apartado octavo del informe a a dicha alegación emitido por el presente técnico, en documento redactado para aprobación provisional, realizada con fecha 29 de noviembre de 2009:
"(...)Así mismo, se pretende ver una incoherencia en la coexistencia de dos tipos de ordenanza, Residencial de Regeneración y Edificación Densa, sin embargo no se aportan más datos objetivos, desde el punto de vista urbanístico, que la diferencia de nombre en las ordenanzas, lo cual nos tememos que haya sido el único motivo por el que se hace tales afirmaciones. Tenemos que aclarar al respecto,(...) que el tipo edificatoria propuesto en la ordenación denominada Residencial de Regeneración está en consonancia con el mayoritario existente en la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, además de ser uno de los permitidos por la ordenanza denominada Edificación Densa. Además, la altura y el número de plantas permitidas en ambas ordenanzas es la misma, y las condiciones de parcelación se ajustan a las realmente existentes en dicha manzana, según anexo adjunto al presente informe. (...). Y al respecto sobre la localización "no justificada e incoherente" de la ordenanza Residencial de Regeneración, nos remitiremos a lo ya expuesto en este apartado, sobre justificación y adecuación de la ordenanza al entorno de la manzana en que se ubica, y a lo ya expuesto en apartados precedentes sobre delimitación de la unidad de actuación propuesta, UA-SGM.(...)"
Y teniendo en cuenta que la aplicación de la edificabilidad máxima permitida por la misma, incrementa considerablemente las superficies de las dotaciones públicas y reduce por lo tanto el suelo edificable privado, obligando necesariamente a elevar el número de plantas edificables con objeto de obtener el aprovechamiento objetivo subjetivo, al estar limitado el ámbito de la unidad de actuación propuesta.
Y teniendo en cuenta, que el 30 por ciento de la edificabilidad se debe dedicar a algún régimen de protección pública, la cual está limitada a un máximo de 90 metros cuadrados útiles, y que las condiciones de parcelación vigentes condicionan la materialización del mismo en detrimento del resto de suelo no vinculado a dicho régimen, y que resultaría absurdo que existan dos condiciones de parcelación diferentes en un mismo ámbito de actuación urbanística, una para regimen general y otra para vivienda protegida.
Y teniendo en cuenta que en la reparcelación correspondiente se ha de deshacer el proindiviso de la finca con referencia catastral 7142284TH8774S0001ML, y que las

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

condiciones de parcelación propuestas en la modificación de ordenanza se ajustan a la realidad urbanística existente en el entorno de la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, como ya se ha argumentado.
Y teniendo en cuenta que en el Plan General Municipal, en fase de redacción, se propone la eliminación de los fondos máximos edificables y unas nuevas condiciones de parcelación, en la linea de lo anteriormente argumentado.
Se procede a aplicar la tipología edificatoria de Edificación Densa sobre el ámbito de la Unidad de Actuación UA-SGM con las particularidades expuestas, exclusivamente referidas a las condiciones de parcelación y edificabilidad.

SEXTO: La introducción del nuevo tipo edificatorio, junto al trazado del via de nueva apertura planteado, sigue sin solucionar la ocupación de los grandes vacíos del interior de la manzana, siendo ésta una de las justificaciones en las que se apoya la redacción de la presente Modificación Puntual.
Estos vacíos resultantes tras la ordenación propuesta planteada, provocan una descompensación en la manzana con parcelas de fondos escasos y otros exagerados, sin que la inclusión del nuevo vial ayude a la solución de ésta realidad. Es por ello que se solicita la consideración de un nuevo trazado que ayude a reajustar y equilibrar el tamaño y fondo de parcela, consiguiendo una parcelación final más integrada en su entorno, planteando soluciones de manera más amplia y general a las carencias detectadas en el análisis que se hace en el documento de Aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº 8.
Admitir esta alegación.
Se considera que debería realizarse un estudio más exhaustivo de todo el vacío interior existente de la manzana. Con independencia de que se vaya a llevar a cabo una determinada obra de urbanización en un única o sucesivas fases. Más que una modificación puntual de las NNSS lo quie debería plantearse es un Plan Especial de Reforma Interior que resuelva todo el espacio existente, así como sus sucesivas conexiones con las calles perimetrales.
Se observa que la solución planteada, ademas de dejar sin acceso a las cocheras existentes, deja sin posibilidad de desarrollo de las fincas de Petra y Rufino Ariza y de Margarita Sánchez (al Norte= y de Loreta Parra y Emilia Tena (al Sur). Debería intentarse un diseño que permita el desarrollo actual o futuro de esos terrenos.
Respecto a la argumentación que sirve de base a resolución adoptada, se reitera lo expuesto en el apartado noveno del informe a a dicha alegación emitido por el presente técnico, en documento redactado para aprobación provisional, realizada con fecha 29 de noviembre de 2009:
"(...) Previamente, recordaremos que con la ordenanza aplicable actualmente, se limita el fondo edificable residencial a 20 metros. Por lo tanto, a partir de dicho fondo, resulta inedificable para dicho uso el resto del suelo calificado por dicha ordenanza, incluido el suelo afectado por la presente modificación; Además de dejar fuera de ordenación, las edificaciones que actualmente existen y que

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

superan dicho fondo edificable. Así pues, la creación de la nueva ordenanza, viene a facilitar el proceso edificatorio, dentro de la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, para suelo urbano actualmente sin aprovechamiento residencial y relegados a un aprovechamiento meramente residual.
(...)... No obstante, se adjunta plano de información, en el que se superpone la delimitación de la unidad de actuación propuesta UA-SGM con el plano de edificaciones existentes aportado en la modificación propuesta, en el cual se comprueba gráficamente, la relación entre el suelo urbano edificado y no edificado, en el interior de la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, y donde se localizan los 4.691,84 m^2 de suelo inedificables con la actual ordenanza de Edificación Densa, y que viene a solucionar la modificación de planeamiento propuesta. Otra cuestión es que a la autora de la alegación dicha solución le parezca insuficiente, no obstante debería haber aportado plano de una nueva solución urbanística, en vez de realizar una alegación sin documentación gráfica de apoyo o justificación.(...)"
Así mismo se reitera lo expuesto en el apartado décimo del informe a a dicha alegación emitido por el presente técnico, en documento redactado para aprobación provisional, realizada con fecha 29 de noviembre de 2009:
"(...)se adjunta al presente informe un estudio somero del parcelario catastral existente, en la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, el cual recoge los máximos y mínimos aproximados, y de forma no exhaustiva. En dicho anexo, se puede comprobar que una vez establecida la nueva ordenación, la superficie, frente y fondo de las nuevas parcelas edificables, se encuentran dentro de los márgenes, actualmente existentes en el parcelario catastral.
Por otra parte, el nuevo vial propuesto posibilita la nueva creación de otros viales que puedan seguir fragmentando la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo, mediante la formulación de otras unidades de actuación por los propietarios interesados. Otra cuestión es que se deba seguir fragmentando la trama urbana tradicional y el efecto urbanístico que ello produzca.(...)"
No obstante se aporta al presente documento un estudio de actuaciones urbanizadoras posibles dentro de la manzana delimitada por las calles Benquerencia, Olivos, Cruces y calle del Santo que se puede llevar a cabo mediante la delimitación de tres unidades de actuación, de las que la UA-SGM forma parte de ellas, que resuelve todo el espacio existente, así como sus sucesivas conexiones con las calles perimetrales, y facilita el desarrollo de las fincas de Petra y Rufino Ariza y de Margarita Sánchez (al Norte= y de Loreta Parra y Emilia Tena (al Sur). Sin necesidad de plantear un Plan Especial de Reforma Interior, el cual ni siquiera ha sido solicitado por la corporación municipal que sea incorporado en la redacción del Plan General Municipal. Respecto al acceso a las cocheras existentes, se reitera lo expuesto en el presente.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

6.2. CONTESTACION AL INFORME TECNICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANSIMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO.

De acuerdo al anexo al informe técnico de 29 de marzo de 2011 realizado por D. M. Jorge Maza Gutierrez, de fecha 14 de septiembre de 2012 y en el mismo orden que en el mismo se establece, se informa:

1) Se corrige el aprovechamiento residencial máximo hasta conseguir que la edificabilidad sea de 0,70 m^2/m^2.

2) Respecto al número de aparcamientos hay que indicar que el artículo 74.2.2.d) de la LSOTEX establece quela previsión de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m^2 construidos, de las cuales el 50 % tendrá carácter público. Y teniendo en cuenta que el aprovechamiento residencial máximo es de 3.928,00 m^2, corresponde prever un máximo de 40 plazas de aparcamiento. De las cuales 20 se anexan al viario, el cual puede absorber un máximo de 43 plazas tal y como se justifica en plano correspondiente, superior a las 20 plazas necesarias de carácter público. Así mismo se establece en la ordenanza que se prevea una plaza de aparcamiento por cada 200 m^2 construidos, lo que conlleva cubrir las 20 plazas restantes dentro de las parcelas edificables. No entendiéndose de donde resultan las 15 plazas de carácter público y las 44 de carácter privado requeridas en el informe.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

6.3. CONTESTACION AL INFORME JURIDICO DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANSIMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO.

De acuerdo al informe jurídico de 19 de septiembre de 2012 realizado por Dª Eulalia Chamizo Moreno, se informa:

Primero.- Se puede comprobar cómo tanto en el documento aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2008, como en el documento aprobado provisionalmente el 23 de enero de 2009 como en el aprobado provisionalmente por segunda vez el 10 de marzo de 2011, que no se han incluido nuevas fincas catastrales. La finca con referencia catastral 7142206TH8774S0001BL ha estado siempre incluida en todos y cada unos de los mencionados documentos y por lo tanto afectada por la delimitación de la unidad de actuación propuesta y sujeta a notificación de los propietarios titulares de la misma como así se hizo por el ayuntamiento.

Segundo.- El trazado del viario propuesto en el documento aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2008, dota a la finca con con referencia catastral 7142206TH8774S0001BL de una nueva capacidad edificatoria que previamente a dicha modificación no tenía; Y por lo tanto queda incluida parcialmente en la delimitación de la unidad de actuación propuesta en dicho documento, a fin de garantizar el reparto equitativo de beneficios y cargas. Como se puede comprobar, tanto en el documento aprobado provisionalmente el 23 de enero de 2009, como en el documento aprobado provisionalmente por segunda vez el 10 de marzo de 2011, no se modifica el trazado del viario ni la superficie del mismo. Y por lo tanto, se puede afirmar que en ninguno de los documentos mencionados se modifica la longitud del frente de parcela al viario propuesto, de la finca con referencia catastral 7142206TH8774S0001BL.

Tercero.- Y teniendo en cuenta que tal y como se explicó, por parte del técnico redactor, en el documento aprobado provisionalmente el 23 de enero de 2009, en contestación al informe técnico de emitido por la arquitecta - Directora de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Mancomunidad de Municipios de la Serena Dª Rosa Ruiz Soto, y citando textualmente :

"También se objeta que la delimitación de la Unidad de Actuación propuesta convierte en edificables zonas de manzana que no lo eran previa a su delimitación, conviene recordar que la delimitación de la Unidad de Actuación propuesta se ajusta estrictamente a las determinaciones del artículo 34.4 y 33.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, de 23 de enero, aprobado por Decreto 7/2007 y aunque otorga a una pequeña zona externa a dicha delimitación la capacidad de parcelar, por dar frente a vial público, dada la escasa entidad de la misma, 570,44 m², y su escaso frente 26,65 metros, con las condiciones de parcelación de la zona de ordenanza Edificación Densa, no se obtienen más de tres parcelas edificables. Y si tenemos en cuenta que en los Municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho, la reserva Parques y jardines públicos en

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno: 924 760 589

proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, no estará sujeto a mínimo alguno, según dispone el artículo 25.8.a) del mencionado Reglamento como precepto para delimitar el contenido estructural de los Planes Generales; Y si tenemos en cuenta que el municipio está suficientemente dotado de equipamientos público, no se debiera tener en cuenta la objeción realizada en el informe.

No obstante, a fin de zanjar dudas interpretativas sobre los criterios de incremento de edificabilidad y las correspondientes cesiones y criterios de aplicación de la legislación vigente en materia de urbanismo al respecto, se opta por redelimitar la unidad de actuación propuesta UA-SGM y recalcular las dotaciones y cesiones establecidas en la ficha de planeamiento. No siendo en absoluto necesario realizar ningún nuevo trámite de exposición al público, puesto que no se afecta a nuevas parcelas catastrales, sino que únicamente varía la superficie afectada por la delimitación de la Unidad de Actuación propuesta en la parcela catastral 7142206TH8774S0001BL."

Ultimo.- Por lo tanto de acuerdo a todo lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que el artículo 77.2.3 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. dispone que *"sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado sustancialmente determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural."*; Y que la única modificación reseñable entre el documento aprobado provisionalmente el 23 de enero de 2009 y el aprobado provisionalmente por segunda vez el 10 de marzo de 2011 es la delimitación del perímetro de la unidad de actuación, la cual no incluye más fincas de las ya afectadas por el documento aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2008, y cuya variación de perímetro, y por lo tanto de su superficie, entra la aprobación inicial y la provisional es aproximadamente del orden del 10 por ciento; Y teniendo en cuenta que el artículo 25.3 del reglamento de planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, dispone como determinaciones de la ordenación estructural el *"Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora"*, y que dicho señalamiento indicativo ya estaba contemplado en el documento aprobado inicialmente el 30 de diciembre de 2008; Y si finalmente, tenemos en cuenta, a modo orientativo, el criterio establecido para la delimitación de unidades de actuación en el artículo 38.4 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, se puede determinar que no se produce modificación sustancial de las determinaciones de la ordenación estructural y por lo tanto no hace falta nuevo trámite de información al público ni nuevas notificaciones a los propietarios afectados por la mencionada modificación.

Avda. General Luxan, 39 06420 Castuera (Badajoz) Tfno. 924 760 589