PLAN GENERAL MUNICIPAL DE QUINTANA DE LA SERENA

MODIFICACIÓN PUNTUAL 2/2.013

consistente en la subdivisión de la unidad SUNC 04

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente [illegible]
Mérida 31 OCT 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y [illegible]
Fdo.: Miguel Ángel Rollo Cortero

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA SERENA

Promotor: EXCMO. AYTO. DE QUINTANA DE LA SERENA
Arquitecto: D. JAIME NIETO GALLEGO (OGUVAT La Serena)
Abril 2.013

O.G.U.V.A.T. LA SERENA Tfn: 924 760472 FAX: 924 760111 Plaza de España, 10 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

31 OCT 2013

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES
1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA
1.5. LIMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA (ART. 74 LSOTESX).
ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE (Art. 28 RPLANEX)
1.6.- ENTREGAS A LA ADMINISTRACIÓN
1.7.- EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL
1.8.- ESTUDIO COMPARATIVO

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

2.1.- MODIFICACIONES
2.2.- ESTADO ACTUAL. ARTÍCULO 3.5.2.4
2.3.- ESTADO MODIFICADO DEL ARTÍCULO 3.5.2.4
2.4.- CREACIÓN DEL ARTÍCULO 3.5.2.4 bis

3.- PLANOS

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

31 OCT 2013

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1.- PETICIONARIO

El presente documento tiene por objeto la innovación (modificación puntual) del Plan General Municipal de Quintana de la Serena.

Se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de España, 1 de Quintana de la Serena C.P: 06450 (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación D. José Ángel Benítez Nogales, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Quintana de la Serena.

1.1.2.- AUTORES DEL DOCUMENTO

Los autores del presente documento son el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad de Municipios de La Serena, con sede en la Plaza de España nº 10, C.P. 06420 de Castuera (Badajoz).

1.1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE Y POSTERIORES MODIFICACIONES

Actualmente la figura de planeamiento vigente para el término municipal de Quintana de la Serena es el Plan General Municipal (PGM en adelante), aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura con fecha 15 de Febrero de 2.010.

Sobre dicho PGM existe una modificación puntual posterior aprobada definitivamente mediante:

"Resolución de 31 de mayo de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2011 del Plan General Municipal de Quintana de la Serena, que tiene como objeto el cambio del art. 3.4.8. del Capítulo 4 "Condiciones edificatorias en suelo no urbanizable", para establecer la ocupación máxima en el 20%."

Dicha Resolución fue publicada en el Diario Oficial de Extremadura nº 142 del 24 de Julio de 2.012.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUN

El objeto de la Modificación Puntual 2 / 2.013 consiste única y exclusivamente en la subdivisión de la actual Unidad de Actuación Urbanizadora (UAU) en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) denominada actualmente como SUNC 04 en otras dos Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano No Consolidado y que pasarán a denominarse SUNC 04-1 y SUNC 04-2.

Como consecuencia de la aplicación del art. 74.3 de la Ley 15/2.001, se procede a actualizar la reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida, siendo ésta del 40 % del total.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Desarrollo urbanístico de la zona

La modificación que se propone va encaminada a facilitar la labor del desarrollo urbanístico, concretamente en la denominada UAU SUNC 04.

Esta UAU SUNC 04 se encuentra en la zona Sur del núcleo urbano y ya en el propio articulado del PGM (art. 3.5.2.4) se especifica que se tiene como fin el completar la urbanización, es por ello que desde el Ayuntamiento de Quintana de la Serena se ha tomado la determinación de priorizar el desarrollo de estas zonas que se encuentran en la periferia de la localidad y que se presentan como "bolsas" de suelo que impiden la continuación de la trama urbana y su remate perimetral.

Facilitar la iniciativa

La grave crisis que estamos atravesando, tanto a nivel económico como social está golpeando severamente a toda la sociedad española y con mayor virulencia hacia los pequeños municipios de Extremadura.

Esta crisis influye en la iniciativa de la transformación urbanística del municipio de Quintana de la Serena, sobre todo en aquellas zonas en las que el Plan General Municipal ha delimitado unas Unidades de Actuación Urbanizadoras (UAU) con unas superficies "tan grandes" (en la escala en la que hay que valorar el urbanismo y su desarrollo en la localidad) que la hacen poco menos que inabordable a la hora de su gestión y ejecución.

Sólo se plantea la subdivisión de una unidad que actualmente tiene una superficie de 20.891,07 m^2 (la cual es lo suficientemente grande como para no ser viable a día de hoy) en otras dos unidades con superficies de 17.021,47 m^2 y 3.869,60 m^2, con la ventaja añadida que la unidad que representa los 17.021,47 m^2 corresponden a un único titular el cual ha manifestado su propósito firme de desarrollar urbanísticamente la zona.

Aumento de superficie edificable destinada de vivienda sujeta a protección pública

Debido a la fecha de aprobación definitiva del actual PGM (17/Junio/2.010) no se incluyen las modificaciones que la Ley 9/2.010, de 18 de Octubre, introdujo en la Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), concretamente la modificación sobre el artículo 74.3 que hace referencia a la reserva de edificabilidad destinada a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Hasta la aparición de la Ley 9/2.010, se tenía en cuenta lo especificado en el Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y concretamente lo especificado tanto en el art. 10 como en la Disposición Transitoria Primera, en los cuales disponía una reserva de la edificabilidad residencial, para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, del 30 % de la total prevista.

11 OCT 2013

31 OCT 2013

Esta reserva del 30 % de la edificabilidad, se ve aumentada hasta el 40 % con la entrada en vigor de la Ley 9/2.010 y la modificación del artículo 74.3 de la LSOTEX.

Es por ello que mediante esta modificación puntual, se procede a actualizar el porcentaje de edificabilidad reservado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ampliándolo en un 10 %, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 74.3 tras la modificación de la Ley 15/2.001 efectuada por la Ley 9/2.010.

Así pues, la edificabilidad reservada se aumenta en 1.044,54 m^2.

No se altera ningún otro parámetro urbanístico

Con la modificación pretendida no se modifica ningún otro parámetro urbanístico;

- No se amplía suelo (la superficie total no varía)
- No se reclasifica suelo (todo es Suelo Urbano No Consolidado)
- No se recalifica suelo (las dos unidades resultantes siguen siendo de uso residencial)
- No se aumenta edificabilidad (la suma de las edificabilidades de las dos unidades resultantes es la misma edificabilidad que la unidad matriz)
- Las cesiones, tanto de zonas verdes como de equipamientos, siguen siendo las mismas
- El aprovechamiento que le corresponde a la Administración actuante es el mismo, ya que al no variar la edificabilidad el porcentaje del 10 % es el mismo.
- El aprovechamiento medio es el mismo en las dos unidades que en la unidad original

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA

Con la modificación que se plantea no se modifican ninguno de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, no se modifican su instrumento de desarrollo ni su plazo de ejecución, estando propuesto su desarrollo (de las dos unidades) para el 1er cuatrienio con una programación en etapas.

Así pues, se especifica una PRIMERA ETAPA para el desarrollo de la UAU SUNC 04-1 y una SEGUNDA ETAPA posterior a la anterior para el desarrollo de la UAU SUNC 04-2, facilitando con ello un mejor desarrollo, ejecutando el planeamiento y ampliando la trama urbana desde el "interior" hacia el "exterior" hasta el límite del suelo urbano.

Se justifica así que con la modificación propuesta se respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

1.5. LIMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA (ART. 74 LSOTESX). ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE (Art. 28 RPLANEX)

5.1.- Densidad y Edificabilidad

Quintana de la Serena posee una población en torno a los 5.000 habitantes, por lo tanto son de aplicación los siguientes parámetros:

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 76
oguvatlaserena@

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.
El Secretario, 11 OCT 2013
José Francisco Valle Santos.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Densidad: 50 viviendas/hectárea (art. 28 RPLAN
Edificabilidad: 0,70 m^2 / m^2

No obstante, el apartado a) del art. 74.2.2 de la LSOTEX, tras la modificación realizada por la Ley 9/2.010 mantiene el parámetro de la edificabilidad en las mismas condiciones que el RPLANEX y elimina la densidad de viviendas, estableciendo dicho parámetro en función del número de habitantes a razón de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables.

En cualquier caso, para las nuevas unidades resultantes, se adoptan los parámetros siguientes:

- **DENSIDAD __ Número de viviendas**

Estado Actual:	SUNC 04	50 viviendas / hectárea	__	**104 viviendas**
Estado Reformado:	SUNC 04-1	50 viviendas / hectárea	__	85 viviendas
	SUNC 04-2	50 viviendas / hectárea	__	19 viviendas
		TOTAL		**104 viviendas**

Tanto la densidad como el número de viviendas resultantes, en los dos estados, es el mismo.

- **EDIFICABILIDAD __ Superficie máxima edificable**

Estado Actual:	SUNC 04	0,50 m^2 / m^2	__	**10.445,53 m^2**
Estado Reformado:	SUNC 04-1	0,50 m^2 / m^2	__	8.510,73 m^2
	SUNC 04-2	0,50 m^2 / m^2	__	1.934,80 m^2
		TOTAL		**10.445,53 m^2**

En todos los casos, la edificabilidad adoptada es inferior a la máxima permitida, siendo la superficie máxima edificable igual en los dos estados.

5.2.- Reservas de suelo para dotaciones públicas

- **ZONAS VERDES**

Se reservan 15 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable, nunca menor del 10 % de la superficie de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos.

Estado Actual:

SUNC 04	Superficie:	20.981,07 m^2
	Edif. Máxima:	10.445,53 m^2
	Zonas verdes:	**2.089,10 m^2**

Estado Reformado:

SUNC 04-1	Superficie:	17.021,47 m^2
	Edif. Máxima:	8.510,73 m^2
	Zonas verdes:	**1.702,15 m^2**
SUNC 04-2	Superficie:	3.869,60 m^2

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

OGUVAT LA SERENA

11 OCT 2013

if. Máxima: 1.934,80 m^2
nas verdes: 386,96 m^2

TOTAL ZONAS VERDES: 1.702,15 + 386,96 = **2.089,11 m^2**

Existe una ampliación de 0,01 m^2 de zonas verdes, que a efectos prácticos se considera insignificante y que por lo tanto no se produce variación alguna.

- **DOTACIONES PÚBLICAS**

Se reservan 20 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable.

Estado Actual:

SUNC 04	Edif. Máxima:	10.445,53 m^2
	Dotaciones:	**2.089,10 m^2**

Estado Reformado:

SUNC 04-1	Edif. Máxima:	8.510,73 m^2
	Dotaciones	**1.702,15 m^2**
SUNC 04-2	Edif. Máxima:	1.934,80 m^2
	Dotaciones:	**386,96 m^2**

TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS: 1.702,15 + 386,96 = **2.089,11 m^2**

Existe una ampliación de 0,01 m^2 de equipamientos, que a efectos prácticos se considera insignificante y que por lo tanto no se produce variación alguna.

5.3.- Reservas de plazas de aparcamientos

- **CARÁCTER PRIVADO**

Se reserva 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación residencial, en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables.

Estado Actual:

SUNC 04	Edif. Máxima:	10.445,53 m^2
	Plazas:	**104**

Estado Reformado:

SUNC 04-1	Edif. Máxima:	8.510,73 m^2
	Plazas:	**85**
SUNC 04-2	Edif. Máxima:	1.934,80 m^2
	Plazas:	**19**
TOTAL PLAZAS:	85 + 19 =	**104**

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

El número de plazas de aparcamientos de carácter privado es la misma.

- **CARÁCTER PÚBLICO**

Se reserva 0,5 plazas por cada 100 m^2 de edificación (anexas o no al viario)

Estado Actual:

SUNC 04	Edif. Máxima:	10.445,53 m^2
	Plazas:	**53**

Estado Reformado:

SUNC 04-1	Edif. Máxima:	8.510,73 m^2
	Plazas:	**43**
SUNC 04-2	Edif. Máxima:	1.934,80 m^2
	Plazas:	**10**
TOTAL PLAZAS:	43 + 10 =	**53**

El número de plazas de aparcamientos de carácter público es la misma.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

5.4.- Reservas de suelo destinado a viviendas sujetas a un régimen de protección pública

Estado Actual:

Se reserva el 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (2.036,88 m2).

SUNC 04	Edif. Máxima:	10.445,53 m^2
	30 %:	**2.036,88 m^2 (*)**

(*) En el art. 3.5.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGM figuran 2.036,88 m^2, se observa error en el cálculo, se hace constar que el 30 % de la edificabilidad máxima son **3.133,66** m^2 en vez de los 2.036,88 m^2.

Estado Reformado:

Se reserva el 40% de la edificabilidad residencial, según el artículo 74.3 de la Ley 15/2.001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su redacción dada por la Ley 9/2.010, de 9 de Octubre, de modificación de la anterior.

SUNC 04-1	Edif. Máxima:	8.510,73 m^2
	40 % edif. máx:	**3.404,29 m^2**
SUNC 04-2	Edif. Máxima:	1.934,80 m^2
	40 % edif. máx:	**773,92 m^2**
TOTAL RESERVA EDIFICABILIDAD:	3.404,29 + 773,92 =	**4.178,21 m^2**

Se produce una aumento de edificabilidad reservada para viviendas sujetas a un régimen de protección pública de 1.044,55 m^2 lo cual supone el 10 %

1.6. ENTREGAS A LA ADMINISTRACIÓN

Se justifica la entrega obligatoria y gratuita, a la Administración, de superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.

Estado Actual:

SUNC 04	Edif. Máxima:	10.445,53 m^2
	Cesión 10 %:	**1.044,55 m^2**

Estado Reformado:

SUNC 04-1	Edif. Máxima:	8.510,73 m^2
	Cesión 10 %:	**851,07 m^2**
SUNC 04-2	Edif. Máxima:	1.934,80 m^2
	Cesión 10 %:	**193,48 m^2**

TOTAL CESIONES A LA ADMINST: 851,07 + 193,48 = **1.044,55 m^2**

No se produce ninguna variación en la entrega de aprovechamiento cedido a la administración.

1.7. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Se procederá a la solicitud de informe sobre si la presente actuación anterior se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Ley 5/2010 de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la C.A. de Extremadura, así como del Decreto 54/2011 de 29 de abril por el que se el Reglamento de Evaluación Ambiental de la CCAA de Extremadura, haciendo constar que mediante la presente modificación puntual NO se reclasifica suelo.

En base a lo que indique dicho informe se procederá o no a realizar la evaluación medioambiental.

31 OCT 2013

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

31 OCT 2013

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] Y TURISMO
La Comisión [illegible] acuerdo aprobar definitivamente [illegible]
Mérida 31 OCT 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.
El Secretario,
José Francisco Valle Santos.

1.8. ESTUDIO COMPARATIVO

Con la modificación planteada NO se modifican ninguno de los parámetros urbanísticos a excepción de la superficie edificable reservada para vivienda protegida, la cual se ve incrementada como consecuencia de adoptar el 40 % de la superficie edificable total, especificado en la Ley 15/2.001.

El estudio comparativo de los diferentes parámetros urbanísticos es el siguiente:

PARAMETRO		ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO			RESULTADO
		SUNC 04	SUNC 04-1	SUNC 04-2	SUNC 04-1 + SUNC 04-2	
CLASIFICACION		URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	NO VARIA
SISTEMAS GENERALES		NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO EXISTEN	NO VARÍA
SUPERFICIE (m2)		20.981,07	17.021,47	3.869,60	20.981,07	NO VARIA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2/m2)		0,50	0,50	0,50	0,50	NO VARIA
MÁXIMO VIVIENDAS (ud)		104	85	19	104	NO VARIA
SUP. MÁX. EDIFICABLE (m2)		10.445,53	8.510,73	1.934,80	10.445,53	NO VARIA
DOTACIONES PÚBLICAS (m2)		3.655,93	2.978,76	677,18	3.655,94	NO VARIA
ESPACIOS LIBRES (m2)		2.089,10	1.702,15	386,96	2.089,11	NO VARIA
EQUIPAMIENTOS (m2)		2.089,10	1.702,15	386,96	2.089,11	NO VARIA
EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDAS PROTECCION PUBLICA (m2)		3.133,67 * *(2.036,88)*	3.404,29	773,92	4.178,21	**+ 1.044,54** * *(+ 2.141,33)*
PLAZAS APARCAMIENTO	PUBLICO	104	85	19	104	NO VARIA
	PRIVADO	53	43	10	53	NO VARIA
CESION AYUNTAMIENTO (m2) 10 %		1.044,55	851,07	193,48	1.044,55	NO VARIA

* Entre paréntesis figura la cantidad reflejada en el PGM, la cual supone un error en el cálculo de la edificabilidad reservada para viviendas de protección pública, esto ha sido corregido en el presente documento.

Jaime Nieto Gallego
Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

31 OCT 2013

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

11 OCT 2013

2.1. MODIFICACIONES

Se procede a la modificación del artículo 3.5.2.4 así como a la creación de un nuevo artículo 3.5.2.4. bis.

2.2. ESTADO ACTUAL. ARTÍCULO 3.5.2.4

El artículo 3.5.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Quintana de la Serena, actualmente presenta el siguiente contenido:

Artículo 3.5.2.4. Unidad de Actuación Urbanizadora SUNC 04

La Unidad de Actuación Urbanizadora SUNC 04 se localiza al sur del núcleo urbano. Se establece este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado con el fin de completar su urbanización en esta zona.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbano: SUNC 04.

Localización:

PARÁMETROS:

— Superficie: 20.891,07 m2.
— Edificabilidad Máxima Permitida: 0,5 m2/m2.
— Densidad de Viviendas: 50 viviendas/ha.
— Número Máximo de Viviendas: 104 unidades.
— Superficie máxima edificable: 10.445,53 m2.
— Área de reparto: U04.
— Aprovechamiento Medio: 0,5.
— Coeficiente de Homogeneización: 1.
— Instrumento de planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
— Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
— Sistema de actuación propuesto: compensación.
— Reservas y cesiones:

• Dotaciones públicas: 35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos (3.655,93 m2) (incluidos los espacios libres)
• Mínimo Espacios libres: 15 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 2.089,10 m2.
• Mínimo equipamientos públicos: 2.089,10 m2.
• Aparcamientos: 1 plaza/100 m2 construidos (105). Al menos el 50% de carácter público (53).
• Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
• Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (2.036,88 m2).

— Bases orientativas:

• Ordenanza: Residencial Ensanche.
• Calidades de las obras de urbanización según las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal: Título 4, Capítulo 4.
• Plazo de ejecución: 1.er cuatrienio.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

2.3. ESTADO MODIFICADO DEL ARTÍCULO 3.5.2.4

Se modifica el artículo 3.5.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Quintana de la Serena denominado "Unidad de Actuación Urbanizadora SUNC 04", pasando a tener el siguiente contenido:

Artículo 3.5.2.4. Unidad de Actuación Urbanizadora SUNC 04-1

Localización: al sur del núcleo urbano. Se establece este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado con el fin de completar su urbanización en esta zona situada al sur del núcleo.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbano: SUNC 04-1.

Localización:

PARÁMETROS:

— Superficie: 17.021,47 m2.
— Edificabilidad Máxima Permitida: 0,5 m2/m2.
— Densidad de Viviendas: 50 viviendas/ha.
— Número Máximo de Viviendas: 85 unidades.
— Superficie máxima edificable: 8.510,73 m2.
— Área de reparto: U04-1
— Aprovechamiento Medio: 0,5.
— Coeficiente de Homogeneización: 1.
— Instrumento de planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
— Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
— Sistema de actuación propuesto: compensación.
— Reservas y cesiones:

• Dotaciones públicas: 35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos (2.978,76 m2) (incluidos los espacios libres)
• Mínimo Espacios libres: 15 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 1.702,15 m2.
• Mínimo equipamientos públicos: 1.702,15 m2.
• Aparcamientos: 1 plaza/100 m2 de edificación residencial (86). Al menos el 50% de carácter público (43).
• Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
• Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 40% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 74.3 de la Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (3.404,29 m2).

— Bases orientativas:

• Ordenanza: Residencial Ensanche.
• Calidades de las obras de urbanización según las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal: Título 4, Capítulo 4.
• Plazo de ejecución: 1.er cuatrienio.
• Etapa: Primera.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

2.4. CREACIÓN DEL ARTÍCULO 3.5.2.4 bis

Se procede a la creación de un nuevo artículo 3.5.2.4 bis denominado:

Artículo 3.5.2.4. bis. Unidad de Actuación Urbanizadora SUNC 04-2

Localización: al sur del núcleo urbano, continuación de la UAU SUNC 04-1. Se establece este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado con el fin de completar su urbanización en esta zona situada al sur del núcleo.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbano: SUNC 04-2.

Localización:

PARÁMETROS:

— Superficie: 3.869,60 m2.
— Edificabilidad Máxima Permitida: 0,5 m2/m2.
— Densidad de Viviendas: 50 viviendas/ha.
— Número Máximo de Viviendas: 19 unidades.
— Superficie máxima edificable: 1.934,80 m2.
— Área de reparto: U04-2
— Aprovechamiento Medio: 0,5.
— Coeficiente de Homogeneización: 1.
— Instrumento de planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
— Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
— Sistema de actuación propuesto: compensación.
— Reservas y cesiones:

• Dotaciones públicas: 35 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos (677,18 m2) (incluidos los espacios libres)
• Mínimo Espacios libres: 15 m2 por cada 100 m2 de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 386,96 m2.
• Mínimo equipamientos públicos: 386,96 m2.
• Aparcamientos: 1 plaza/100 m2 de edificación residencial (19). Al menos el 50% de carácter público (10).
• Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
• Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 40% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 74.3 de la Ley 15/2.001, de 14 de Diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (773,92 m2).

— Bases orientativas:

• Ordenanza: Residencial Ensanche.
• Calidades de las obras de urbanización según las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal: Título 4, Capítulo 4.
• Plazo de ejecución: 1.er cuatrienio.
• Etapa: Segunda.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Jaime Nieto Gallego
Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA SERENA OGUVAT

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420-CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

31 OCT 2013

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

3.- PLANOS

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013

Se procede a la sustitución de los planos denominados "Estado Actual" por los denominados "Estado Modificado".

Los planos afectados son los siguientes:

ESTADO ACTUAL		ESTADO MODIFICADO	
NÚMERO	**DENOMINACIÓN**	**NÚMERO**	**DENOMINACIÓN**
OE 1.8	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. TERMINO MUNICIPAL. SISTEMAS GENERALES. ESTADO ACTUAL	**OE 1.8**	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO. TERMINO MUNICIPAL. SISTEMAS GENERALES. ESTADO MODIFICADO**
OE 3.4	TÉRMINO MUNICIPAL UNIDAD DE ACTUACIÓN. ESTADO ACTUAL	**OE 3.4**	**TÉRMINO MUNICIPAL UNIDAD DE ACTUACIÓN. ESTADO MODIFICADO**
OE 5.6	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS. ESTADO ACTUAL	**OE 5.6**	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS. ESTADO MODIFICADO**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión [illegible] de Extremadura
acordó aprobar [illegible]
Mérida 31 OCT 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 2 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.013 y provisionalmente el 30 de septiembre de 2.013.

Quintana de la Serena, 7 de octubre de 2.013.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

Jaime Nieto Gallego

Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Mancomunidad de Municipios de la Serena

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA SERENA

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 760860 FAX: 924 760111 06420 CASTUERA (BADAJOZ)
oguvatlaserena@gmail.com

11 OCT 2013