JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE QUINTANA DE LA SERENA

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3/2.013

consistente en

recalificación del Suelo Urbanizable correspondiente al Sector SUB 09

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA SERENA OGUVAT

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

21 MAY 2014

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 LSOTEX).
ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE (Art. 28 RPLANEX)
1.6.- ENTREGAS A LA ADMINISTRACIÓN
1.7.- PROPUESTA
1.8.- JUSTIFICACIÓN DEL ART. 82.6 LSOTEX
1.9.- EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

2.1.- MODIFICACIONES
2.2.- ARTICULO 3.3.2.9. ESTADO ACTUAL
2.3.- ARTICULO 3.3.2.9. ESTADO MODIFICADO

3.- PLANOS

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

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

21 MAY 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] TURISMO
La Comisión [illegible] Extremadura
acordó [illegible]

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

OGUVAT LA SERENA

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

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

01 MAY 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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 Quintana de la Serena con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de España, 1; 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.

1.1.4. MODIFICACIONES EN TRÁMITE

Actualmente se está tramitando la modificación puntual nº 2/2.013 del Plan General Municipal, que tiene como objeto la subdivisión de la actual UAU 04, en otra dos, SUNC 04-1 y SUNC 04-2.

Se encuentra en la fase de aprobación inicial habiendo sido publicada en el DOE nº 126 de 2/Julio/2.013.

Asimismo, en la actualidad se está procediendo a la tramitación administrativa para la subsanación y/o corrección de errores advertidos tanto en las Unidades del Suelo Urbano No Consolidado como en los Sectores del Suelo Urbanizable.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

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

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)
21 MAY 2014

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario

José Francisco Valle Santos.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura en sesión de
acordó aprobar definitivamente el expediente en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Arquitectura, Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la Modificación Puntual 3/2.013 consiste única y exclusivamente en la **RECALIFICACIÓN** del Suelo Urbanizable correspondiente al Sector SUB 09 cambiando su uso de **DOTACIONAL a RESIDENCIAL.**

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se trata de un Suelo Urbanizable con un uso principal **DOTACIONAL** de carácter privado. En el artículo 3.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGM de Quintana de la Serena se justifica la creación de este Sector con este uso de la siguiente manera:

> ***"Se ha complementado la oferta de suelo urbanizable con este suelo dotacional, al norte de la población, con la perspectiva de poder trasladar la zona deportiva y dotar de servicios vinculados con las nuevas áreas de crecimiento."***

En la actualidad, la zona deportiva de la localidad se sitúa en la zona Este, en terrenos lindando con la carretera de circunvalación. Dicha zona deportiva está formada por un Pabellón Polideportivo, pista de frontón, pista de padel, varias pistas polideportivas, piscina, pistas polideportivas del Instituto, etc.



Situación general del Sector SUB 09 y de la actual Zona Deportiva de la localidad

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura en sesión de
acordó aprobar definitivamente el expediente en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Arquitectura, Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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

21 MAY 201

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.



Actual Zona Deportiva y posible suelo destinado para su ampliación

Las razones que justifican la presente modificación son:

1º.- La Corporación Municipal considera que es prácticamente imposible ***"trasladar la zona deportiva"*** a cualquier otra zona de la localidad ya que considera que su ubicación actual es la idónea y que las instalaciones están en correcto estado de funcionamiento, lo cual lo hace inviable desde el punto de vista económico. Es por ello que cualquier ampliación y/o mayor dotación de suelo que se realice para la implantación de este uso deberá hacerse en el mismo ámbito espacial donde se ubica actualmente la zona deportiva, concentrando todo este tipo de actividades, consiguiendo con ello una mayor racionalidad y eficiencia en el uso de las instalaciones. (Ver situación en fotografía superior)

2º.- Por otro lado, carece de sentido ***"dotar de servicios vinculados con las nuevas áreas de crecimiento"*** en dicha zona norte de la población ya que es en dicha zona donde se crea el nuevo Suelo Urbanizable (sectores SUB 02, SUB 03, SUB 04 y SUB 07) de uso residencial y dichos Sectores ya incorporan las cesiones correspondientes para el suelo dotacional.

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

21 MAY 2014

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

OGUVAT LA SERENA

Así pues, los suelos dotacionales correspondientes con los nuevos sectores de uso residencial son los siguientes:

SECTOR	Artículo del PGM	SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL (m2)
SUB 02	3.3.2.2	1.345,40
SUB 03	3.3.2.3	5.563,11
SUB 04	3.3.2.4	2.411,13
SUB 07	3.3.2.7	4.129,30
TOTAL		**13.448,94**

Es decir, que ya existe en dicha zona (sólo teniendo en cuenta los Sectores SUB 02, SUB 03, SUB 04 y SUB 07) una reserva de suelo dotacional de 13.448,94 m2.

A este suelo dotacional habría que añadirle el suelo dotacional que le correspondería ceder al Sector SUB 09, considerando los siguiente parámetros (para un uso residencial):

Superficie SUB 09	48.265,30 m2
Edificabilidad	0,70 m2/m2
Superf. Máxima edif.	33.785,71 m2
Cesiones zonas verdes:	
15 % sup. Ed.	5.067,86 m2 (superior al 10 % de la superficie del sector)
Cesiones dotacional:	
20 % sup. Ed.	6.757,14 m2

SUELO DOTACIONAL EXISTENTE EN LA ZONA NORTE	SUELO DOTACIONAL PROCEDENTE DEL SECTOR SUB-09 (considerando un uso residencial)	TOTAL SUELO DOTACIONAL
13.448,94 m2	**6.757,14 m2**	**20.206,08 m2**

El total del suelo dotacional de la zona Norte serían 20.206,08 m2, lo cual se considera más que suficiente para satisfacer las necesidades de la zona, con lo cual NO es necesario dotar de mayores servicios a los que ya prevé el Planeamiento.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos

21 MAY 2014

Plaza de España, 10 Tfnos: 924 760472 / 924 760633 / 924 7
oguvatlaserena(

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de [illegible] Territorio y Turismo
Secretaría General [illegible] Ordenación del Territorio y Urbanismo
[illegible] aprobado [illegible]
[illegible] en la sesión de [illegible]

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

3º.- La tercera razón que propicia la presente modificación se encuadra en la "deficiente" equidistribución de los beneficios y cargas que se generan el Área de Reparto nº 08.

Según se especifica en los artículos 3.3.2.8 y 3.3.2.9 del PGM, los Sectores SUB 08 y SUB 09 se incluyen dentro del mismo área de reparto nº 08, ambos con coeficientes de edificabilidad distinto (0,7 m2/m2 para el SUB 08 y 0,5 m2/m2 para el SUB 09) y con igual coeficiente de homogeneización (aún teniendo usos tipológicamente diferenciados, Residencial para el SUB 08 y Dotacional para el SUB 09)).

Así pues, en el **artículo 3.3.2.8,** correspondiente al Suelo Urbanizable **SUB 08** se especifica:

PARÁMETROS:
— Superficie: 8.800,44 m2.
— Edificabilidad Máxima Permitida: 0,7 m2/m2.
— Densidad de Viviendas: 40 viviendas/ha.
— Número Máximo de Viviendas: 40 unidades.
— Superficie máxima edificable: 6.160,30 m2.
— **Área de reparto: 08**
— **Aprovechamiento Medio: 0,7**
— **Coeficiente de Homogeneización: 1**

USOS:
USO PRINCIPAL
Residencial (R)
USOS COMPATIBLES
Terciario (T) — Destino: todos; Situación: todas
Dotacional (D) — Destino: todos; Situación: todas

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.
El Secretario,
José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO (BADAJOZ) QUINTANA DE LA SERENA

Por otro lado, en el **artículo 3.3.2.9,** correspondiente al Suelo Urbanizable **SUB 09** se especifica:

PARÁMETROS:
— Superficie: 48.265,30 m2.
— Edificabilidad Máxima Permitida: 0,5 m2/m2.
— Superficie máxima edificable: 24.132,65 m2.
— **Área de reparto: 08**
— **Aprovechamiento Medio: 0,5**
— **Coeficiente de Homogeneización: 1**

USOS:
USO PRINCIPAL
Dotacional (D)
USOS COMPATIBLES
Terciario (T) — Destino: todos; Situación: todas

Es evidente que existe un error, bien en la determinación de las Áreas de Reparto (cada Sector tendría que constituir un Área de Reparto distinto) o bien el error se encuadra en el cálculo del aprovechamiento medio, ya que un mismo Área de Reparto no puede tener aprovechamientos medios distintos (en este caso es de 0,7 para el SUB 08 y de 0,5 para el SUB 09)

En el conjunto de planos OE5 "Planos de Ordenación Estructural – Clasificación del suelo Urbano y Urbanizable – Usos Globales e Intensidades Urbanísticas" no se especifican las diferentes Áreas de

21 MAY 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de [illegible]
[illegible]
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.
El Secretario,
José Francisco Valle Santos.

Reparto, por lo tanto, considerando que ambos Sectores pertenecen al mismo Área de Reparto nº 08, el Aprovechamiento Medio de dicho Área de Reparto sería:

SECTOR	Superf. m2	Edific. m2/m2	Aprovec. Objetivo m2t	Coef. Homog.	Aprovec. Objetivo ponderado (Superf. Máx. edificable) m2t
SUB 08	8.800,44	0,70	6.160,30	1	6.160,30
SUB 09	48.265,30	0,50	24.132,65	1	24.132,65
TOTAL AR 08	**57.065,74**				**30.292,95**
Aprovechamiento Medio	**30.292,95 / 57.065,74 =**		**0,530843**	**UA utc**	

Es decir, el Aprovechamiento Medio resultante del Área de Reparto 08 es 0,530843 UA utc, teniendo en cuenta que el aprovechamiento objetivo ponderado (superficie máxima edificable) del Sector **SUB 09** es 24.132,65 m2, resulta que dicho Sector es **DEFICITARIO** en 1.488,65 m2 de superficie edificable.

48.265,30 m2 x 0,530843 UA utc = 25.621,30 m2 edificables

25.621,30 m2 – 24.132,65 m2 = **- 1.488,65 m2**

Por otro lado y teniendo en cuenta los datos anteriores el Sector **SUB 08** es **EXCEDENTARIO** en 1.488,65 m2 de superficie edificable.

8.800,44 m2 x 0,530843 UA utc = 4.671,65 m2

6.160,30 m2 – 4.671,65 = **1.488,65 m2**

Por lo tanto, el déficit producido en el Sector SUB 09 habría que compensarlo con edificabilidad del Sector SUB 08 (transferencia de aprovechamiento) y tal y como se ha comentado anteriormente tienen usos principales distintos e igual coeficiente de homogeneización.

Para evitar esto, se deberían haber utilizado coeficientes de homogeneización diferenciados, tal y como establece el artículo 35 LSOTEX.

Por lo tanto, para aquellos propietarios de suelo del Sector SUB 09 a los que se les asignen las transferencias de aprovechamiento para aprovecharlas en el Sector SUB 08, el uso principal será el residencial y no el dotacional (de menor valor) y en la misma proporción de superficie (ya que al no aplicarse coeficientes de homogeneización diferenciados se igualan los m2 de uso residencial con los m2 de uso dotacional), generando con ello un beneficio económico para aquellos propietarios del Sector SUB 09 en los cuales se les localice su aprovechamiento en el Sector SUB 08, provocándose la ruptura del principio básico de equidistribución de beneficios y cargas dentro del Área de Reparto.

4º.- Por último, a pesar de la crisis económica que venimos sufriendo en los últimos años, desde el Ayuntamiento se ha notado una creciente demanda de suelo residencial en dicha zona.

A pesar de la existencia de otros cuatro sectores de uso residencial, se cree conveniente cambiar el uso al Sector SUB 09 al objeto de ampliar la oferta de esta clase de suelo propiciando con ello una bajada en los precios del suelo, una menor especulación del mismo y como consecuencia de todo ello se producirá una bajada en el precio de la vivienda.

21 MAY 2014

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA (ART. 80 LSOTEX)

La innovación (modificación) de la ordenación establecida por el PGM se lleva acabo sobre un suelo que aún no se ha desarrollado, es por ello que no se ve vinculada por la ordenación anterior.

Al producirse un incremento de aprovechamiento lucrativo se ha establecido una nueva proporción entre dicho aprovechamiento y el suelo destinado a dotaciones públicas (justificado en el apartado anterior).

No se produce diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, por lo tanto no se exige informe favorabel del órgano que desempeña la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

El uso precedente no es el docente ni sanitario, por lo tanto los terrenos no se deben calificar obligatoriamente como dotacional.

La justificación de las mejoras para el bienestar de la población son:

- El nuevo uso del suelo se subordina al interés general del municipio, ya que el uso inicialmente previsto (dotacional privado) supone un gran impedimento al desarrollo urbanístico de la localidad
- Se delimita de una forma más coherente el derecho de propiedad del suelo, su uso y su aprovechamiento al dotar al Sector SUB 09 de igual uso (residencial) que el de los terrenos colindantes
- Al ampliar la oferta de suelo de uso residencial se está evitando la especulación con el precio del mismo y por consiguiente con el precio de la vivienda
- Se solucionan los problemas de desigualdad en la justa distribución de beneficios y cargas que se generaban en el Área de Reparto 08 al contemplarse dos Sectores con usos bien diferenciados (residencial y dotacional) y un mismo coeficiente de homogeneización
- Queda completamente asegurada la participación de la comunidad en las plusvalías generadas al contemplarse la entrega de suelo donde materializar el 10 % del aprovechamiento del Sector.

Mediante la presente modificación no se procede a regularizar ninguna situación disconforme con la ordenación en vigor.

1.5.- LIMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA (ART. 74.2 LSOTEX).

ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y RESERVAS DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE (Art. 28 RPLANEX)

- **Edificabilidad:** Al tratarse de un municipio con una población de derecho inferior a 20.000 habitantes se adopta el valor de 0,70 m2/m2

- **Superficie máxima edificable:**

Superficie total:	48.265,30 m2
Edificabilidad:	0,70 m2/m2

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificació Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 d septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marz de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.
El Secretario,
José Francisco Valle Santos.

21 MAY 2014

Superf. Máx. Edificable: 48.265,30 m2 x 0,70 m2/m2 = **33.785,71 m2 edificables**

- **Coeficiente de Homogeneización:** Se adopta el valor de 1 al tener todo el área de reparto igual uso.

- **Superficie máxima edificable ponderada** (aprovechamiento objetivo ponderado):

  33.785,71 m2 x 1 = **33.785,71 m2 edificables**

- **Número máximo de habitantes:** módulo de 1 habitante cada 33 metros cuadrados edificables

  33.785,71 m2 / 33 = **1.023 habitantes**

- **Aprovechamiento medio:** Aprov. Objetivo ponderado / Superf. neta

  33.785,71 m2 / 48.265,30 m2 = **0,70 UA utc** (Unidades de Aprovechamiento de Uso y Tipología característica)

- **Reservas de suelo:**

  DOTACIONES PÚBLICAS (excluido el viario): 35 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable

  (33.785,71 m2 * 35) /100 = **11.825,00 m2** (para zonas verdes y equipamientos)

  ZONAS VERDES: 15 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable

  (33.785,71 m2 * 15) /100 = **5.067,86 m2** (superior al 10 % de la superficie del Sector 4.826,53 m2)

  EQUIPAMIENTOS: 11.825,0 m2 – 5.067,86 m2 = **6.757,14 m2**

- **Aparcamientos:** 1 plaza por cada 100 m2 de edificación residencial

  33.785,71 m2 / 100 m2 = **338 plazas**

  - DE CARÁCTER PÚBLICO (anexas o no al viario): al menos 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación.

    (0,5 * 33.785,71 m2) / 100 m2 = **169 plazas de carácter público**

- **Reservas de suelo destinado a construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública:**

  Se deberá garantizar suelo suficiente para materializar el 40 % de la edificabilidad residencial

  (33.785,71 m2 * 40) /100 = **13.514,28 m2 edificables**

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

21 MAY 2014

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

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

1.6.- ENTREGAS A LA ADMINISTRACIÓN

Se procede a fijar la entrega a la Administración de superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del Sector:

(33.785,71 m2 * 10) /100 = **3.378,57 m2 edificables**

1.7. PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la RECALIFICACIÓN del Sector SUB 09 cambiando su uso de DOTACIONAL a RESIDENCIAL.

Para ello partimos de las siguientes bases:

- No se modifica su perímetro
- No se modifica su superficie
- Se crea un nuevo área de reparto denominado AR 09
- La denominación del Sector sigue siendo SUB 09
- El uso principal será el Residencial
- Se deberán cumplir los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el artículo 74.2 LSOTEX.

1.8. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 82.6 LSOTEX

Dice el artículo 82.6 LSOTEX, en su redacción dada por la Ley 9/2.010

> ***82.- Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites***
>
> *6. Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o* ***modifique los usos del suelo****, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia.*

Dado que mediante la presente modificación se modifican los usos del suelo, se procede a identificar a los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas (se adjunta informe del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Quintana de la Serena):

- D. Manuel García León C/ Olivillos, nº 2 Dcha	NIF 33.985.275-S 06450 Quintana del a Serena (Badajoz)
- D. Joaquín José barquero Rey C/ Abajo, nº 6-1º	NIF 08.690.054-X 06450 Quintana del a Serena (Badajoz)
- D. Miguel Barquero Barquero C/ Abajo, nº 6-1º	NIF 08.573.692-M 06450 Quintana del a Serena (Badajoz)
- Dª. María Fernández Fernández C/ Rafel coronado, 14	NIF 76.188.286-G 06450 Quintana del a Serena (Badajoz)

Ayuntamiento de QUINTANA DE LA SEREN (Badadajoz)

E-mail: quintana@dip-badajoz.es
www.quintanadelaserena.es
Teléfono:924786009
Fax:924786023

DON JOSE FRANCISCO VALLE SANTOS, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ).

En relación con el expediente que se está tramitando para llevar a cabo la modificación puntual nº 3, del PGM de Quintana de la Serena, que afecta al SUB09 y dar cumplimiento a lo establecido en el art. 82.6 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre y Ordenación Territorial de Extremadura

INFORMA

Que los propietarios o titulares de fincas afectadas son las siguientes:

- Don Manuel García León
  NIF 33985275S
  C/ Olivillos, nº 2 Dcha.
  06450 Quintana de la Serena (Badajoz).-

- Don Joaquín José Barquero Rey
  NIF 08690054X
  C/ Abajo, nº 6-1º.
  06450 Quintana de la Serena (Badajoz).-

- Don Miguel Barquero Barquero
  NIF 08573692M
  C/ Abajo, nº 6-1º.
  06450 Quintana de la Serena (Badajoz).-

- Doña María Fernández Fernández
  NIF 76188286G
  C Rafael Coronado, nº 14.
  06450 Quintana de la Serena (Badajoz).-

Quintana de la Serena a 3 de junio de 2013.

JUNTA DE EXTREMADURA
26 JUN 2014
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena14 de abril de 2014.
El Secretario,
José Francisco Valle Santos.

21 MAY 2014

1.9. 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.

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

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 O.G.U.V.A.T.

[illegible] Dirección General de Urbanismo, Arquitectura del Territorio y Turismo
[illegible] Dirección General de Ordenación del Territorio de Extremadura
[illegible] documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

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

21 MAY 2014

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

2.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA

Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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

21 MAY 2014

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

2.1. MODIFICACIONES

Se procede a la modificación del artículo 3.3.2.9

2.2. ARTICULO 3.3.2.9. ESTADO ACTUAL

En la actualidad el Sector SUB 09 se regula en el artículo 3.3.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGM, de la siguiente manera:

Artículo 3.3.2.9. Suelo Urbanizable. SUB09.

Suelo urbanizable junto al norte de la población, lindando al sur con suelo urbanizable SUB04 y Suelo Urbano, al este por el camino de los Casares y al oeste por Suelo No Urbanizable, y al norte por variante a ejecutar.

Su forma está justificada en su limitación lateral por los caminos existentes tradicionales de comunicación y la existencia adyacente de suelo no urbanizable de protección arqueológica que condiciona su geometría.

Se ha complementado la oferta de suelo urbanizable con este suelo dotacional, al norte de la población, con la perspectiva de poder trasladar la zona deportiva y dotar de servicios vinculados con las nuevas áreas de crecimiento.

Ámbitos de aplicación:

Suelo urbanizable: SUB09.

PARÁMETROS:

— Superficie: 48.265,30 m2.
— Edificabilidad Máxima Permitida: 0,5 m2/m2.
— Superficie máxima edificable: 24.132,65 m2.
— Área de reparto: 08.
— Aprovechamiento Medio: 0,5.
— Coeficiente de Homogeneización: 1.
— Prioridad: 1.
— Programación: 1.er cuatrienio.
— Iniciativa de planeamiento: privada.
— Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
— Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
— Sistema de actuación propuesto: compensación.
— Reservas y cesiones:

• Mínimo equipamientos públicos: 4.826,53 m2.
• Dotaciones públicas: 7.239,80 m2 (incluidos los espacios libres).
• Mínimo espacios libres: 4.826,53 m2.
• Aparcamientos: 1 plaza/100 m2 construidos (242). Al menos el 50% de carácter público (121).

USOS:

USO PRINCIPAL
Dotacional (D)
USOS COMPATIBLES
Terciario (T) Destino: todos
Situación: todas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda
Fdo: Miguel Ángel Rubio Cordero

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

21 MAY 2014

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

2.3. ARTICULO 3.3.2.9. ESTADO MODIFICADO

Una vez llevada a cabo la modificación propuesta, el artículo 3.3.2.9. Suelo Urbanizable. SUB 09 queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 3.3.2.9. Suelo Urbanizable. SUB09.

Suelo urbanizable junto al norte de la población, lindando al sur con suelo urbanizable SUB04 y Suelo Urbano, al este por el camino de los Casares y al oeste por Suelo No Urbanizable, y al norte por variante a ejecutar.

Su forma está justificada en su limitación lateral por los caminos existentes tradicionales de comunicación y la existencia adyacente de suelo no urbanizable de protección arqueológica que condiciona su geometría.

Se crea este sector al objeto de completar la trama urbana en la zona norte, satisfaciendo las demandas existentes de suelo residencial.

Se propone y dimensiona este sector de uso residencial con densidades edificatorias que propicien la generación de un tipo de ciudad acorde con las características socioeconómicas y culturales de sus habitantes.

Ámbitos de aplicación:

Suelo urbanizable: SUB09.

PARÁMETROS:

— Superficie: 48.265,30 m2.
— Edificabilidad Máxima Permitida: 0,7 m2/m2.
— Número máximo habitantes: 1.023 (1 hab. cada 33 m2 edificables)

— Superficie máxima edificable: 33.785,71 m2.
— Área de reparto: 09.
— Aprovechamiento Medio: 0,7.
— Coeficiente de Homogeneización: 1.

— Prioridad: 1.
— Programación: 1.er cuatrienio.

— Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
— Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
— Sistema de actuación propuesto: compensación.

— Reservas y cesiones:

• Dotaciones públicas (excluido el viario): 35 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable en usos lucrativos 11.825,00 m2 (incluidos los espacios libres).
• Mínimo equipamientos públicos: 6.757,14 m2.
• Mínimo espacios libres: 15 m2 por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable 5.067,86 m2. (superior al 10 % de la superficie neta del Sector)
• Aparcamientos: 1 plaza/100 m2 de edificación residencial (338). Al menos el 50% de carácter público (169), anexas o no al viario
• Entrega a la Administración de superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento (3.378,57 m2 edificables).

21 MAY 2014

• 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 (13.514,28 m2 edificables).

USOS:

USO PRINCIPAL
Residencial (R)

USOS COMPATIBLES

Terciario (T)	Destino: todos Situación: todas
Dotacional (D)	Destino: todos Situación: todas

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.
El Secretario,
José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

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

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 este instrumento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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

21 MAY 2014

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario,

José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

PLANOS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Dirección General de Ordenación del Territorio de Extremadura

Fecha: 26 JUN 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

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

21 MAY 2014

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 5.1	PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS	**OE 5.1**	**PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS ESTADO MODIFICADO**
OE 5.3	PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS	**OE 5.3**	**PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS ESTADO MODIFICADO**

Diligencia: Para hacer constar que la **Modificación Puntual nº 3 del Plan General** de Quintana de la Serena, fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.013 y provisionalmente el 27 de marzo de 2.014.

Quintana de la Serena, 14 de abril de 2014.

El Secretario

José Francisco Valle Santos.

AYUNTAMIENTO QUINTANA DE LA SERENA (BADAJOZ)

Jaime Nieto Gallego

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

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA SERENA O.G.U.V.A.T.

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

21 MAY 2014