Isidro Barroso Gutierrez (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 10/12/2019
HASH: a4b3db341abade75a9ee081a42aa53bf
Tajosalor

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación propuesta pretende:

1- Por un lado, la redelimitación de la Unidad de Actuación 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garrovillas de Alconétar, de forma que la Dotación Pública quede fuera de la delimitación de la Unidad de Actuación nº 5, dado que cuenta con frente a viario urbanizado dotado de los servicios urbanísticos correspondientes (abastecimiento eléctrico, abastecimiento de agua, red de alumbrado público y red de saneamiento).

2- Como consecuencia de la anterior, modificar la ordenación detallada de la Unidad de Actuación nº 5, adecuando la proporción y calidad de las dotaciones públicas, y las medidas compensatorias para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda a los nuevos límites de la unidad, de modo que esta siga siendo viable tanto urbanística como económicamente. También se modifica el trazado viario en atención a las alegaciones presentadas.

3- Introducir como tipología edificatoria la Edificación Tipología Específica, no definida actualmente en las NN.SS.MM. vigentes.

Así se justifican los objetivos de la presente modificación:

1. Redelimitación de la Unidad de Actuación nº 5.

La presente modificación normativa se produce por la necesidad de mejorar la Residencia de ancianos existente en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 5.

Los datos demográficos refuerzan la necesidad de mejorar la Residencia de Ancianos existente, convirtiendo a esta dotación pública en una de las más importantes del municipio, tanto por demanda como por la ocupación actual.

Así, el Ayuntamiento ante la necesidad de mejorar la dotación existente, y tras consultar con la OGUTVA su viabilidad, se les informa de que dicha edificación se encuentra en una Unidad de Actuación por desarrollar y que los parámetros urbanísticos establecidos en función de la tipología edificatoria no quedan claros en las NN.SS.MM.

Según nos transmite el Municipio, el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación por Gestión Directa, aunque las razones de interés público justificarían la actuación urbanizadora, no sería viable, ni por capacidad económica del municipio, ni por los plazos de desarrollo de la Unidad. Por lo que, se propone la presente modificación.

2. Modificación ordenación detallada de la Unidad de Actuación nº 5.

La modificación propuesta, al redelimitar la Unidad de Actuación nº 5, implica la modificación de la Ordenación Detallada de la Unidad, de modo que ésta siga siendo viable urbanística y económicamente, adecuando sus parámetros a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos por la legislación urbanística.

Modificando así la ficha de la Unidad de Actuación nº 5 contenida en el anexo I de las NN.SS.MM.:

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación, concertación o cooperación

ORDENACION ESTRUCTURAL	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	Los indicados en NNSS Artículo 93

Cód. Validación: 7K9AATKE4H5KHYG63FFYA99T4 | Verificación: http://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2

SUPERFICIE	23.413 (m^2)
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,7 (m^2techo/m^2suelo)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL DE LA U.A.	16.389,1 (m^2techo)
SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO= EQUIPAMIENTOS + ZONAS VERDES	5.760 (m^2suelo)
• EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	3.278 (m^2suelo)
• ZONAS VERDES	2.482 (m^2suelo)
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCION PUBLICA. (30 % DEL APROVECHAMIENTO)	4.917 (m^2 techo)
CESION AL AYUNTAMIENTO 10 % DEL APROVECHAMIENTO	1.640 (m^2 techo)
PLAZAS DE APARCAMIENTO PUBLICAS	82
• DE LAS CUALES ADAPTADAS A MINUSVALIDOS	2

ORDENACION DETALLADA	
USOS PORMENORIZADOS	Los indicados en las NNSS Artículo 93. Explícitamente es compatible el uso Equipamiento Sanitario Asistencial.
CONDICIONES DE ALTURA, NUMERO DE PLANTAS Y RETRANQUEOS	Las indicadas en las NNSS Artículos 86, 89 y 90
CONDICIONES DE PARCELA MINIMA, INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Las indicadas en las NNSS Artículos 84, 85 y 87

PARAMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACION DETALLADA

SUPERFICIE DE SOLARES	12.560 (m^2suelo)
EDIFICABILIDAD NETA DE LAS PARCELAS	1,3 (m^2techo/m^2suelo)
CESIONES DE VIARIO (m²)	5.093
SUPERFICIE DE SOLARES PARA VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCION PUBLICA m^2	3.771
SUPERFICIE DE SOLAR PARA CESION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO	1.258
PLAZAS DE APARCAMIENTO	106
• DE LAS CUALES ADAPTADAS A MINUSVALIDOS	9

3. Modificación Artículo 87 “Tipología de la edificación” de las NN.SS.MM.

La Dotación Pública que motiva la presente modificación puntual (Residencia de Ancianos) es un edificio exclusivo, con una tipología edificatoria que no viene recogida en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes de forma expresa.

Así, y puesto que no se define específicamente una tipología edificatoria que se adapte a las necesidades de muchos de los edificios dotacionales del municipio, se propone introducir un apartado 9 en el artículo 87 la tipología “Edificación Tipológica Específica”, con la siguiente redacción:

“… Artículo 87.- Tipología de la edificación.
…
9.- Se establece como “Edificación Tipológica Específica”, aquellas edificaciones, cuyo uso comprenda actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano (uso dotacional), que por sus necesidades, morfología y singularidad no se corresponda con las tipologías previamente citadas.

No se establecen determinaciones respecto a su ubicación dentro de la parcela, ocupación o fondo máximo edificable, dada su singularidad.
…”.

Arroyo de la Luz, Diciembre de 2019
El Equipo Técnico de la O.G.U.T.V.A.
Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto

Cód. Validación: 7K9AATKE4H5KHYG63FFYA99T4 | Verificación: http://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2