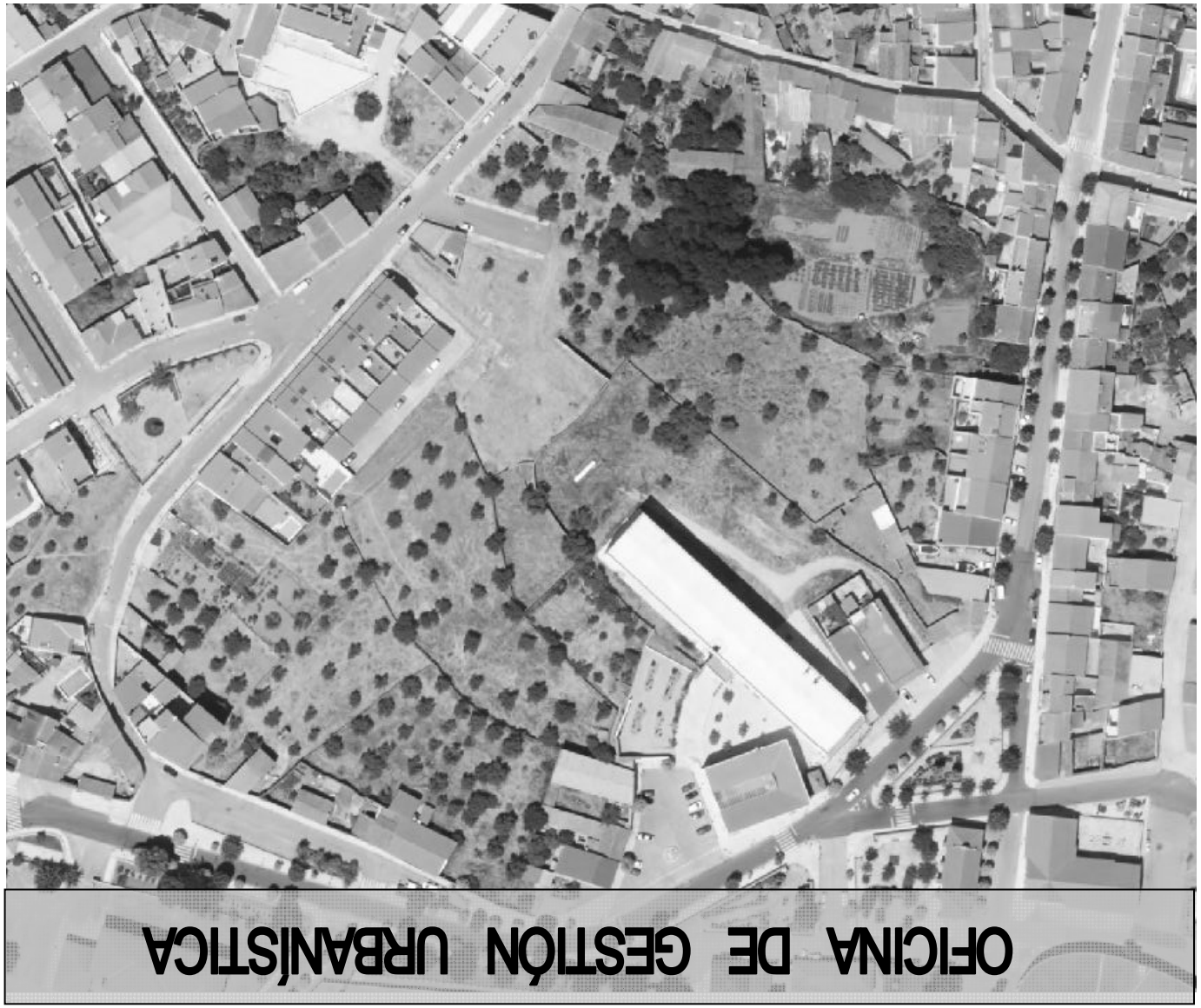
JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
Tajosalor
Isidro Barroso Gutierrez (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 12/01/2018
HASH: a4b3db341abade75a9ee081a42aa53bf

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
GARROVILLAS DE ALCONÉTAR.
CÁCERES

Expte. 17-G-0929-RP

Tajosalor MANCOMUNIDAD



OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1. ANTECEDENTES **Pág. 2**

2. OBJETO Y PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN **Pág. 5**

2.1. OBJETO

2.2. PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

3. MEMORIA INFORMATIVA **Pág. 6**

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
3.1.1. Localización:
3.1.2. Información urbanística:
3.1.3. Viario:
3.1.4. Parcelas:

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION
3.2.1. Urbanización:
3.2.2. Edificación:

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA **Pág. 13**

4.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS:
4.1.1. Redelimitación de la Unidad de Actuación nº 5.
4.1.2. Modificación ordenación detallada de la Unidad de Actuación nº 5.
4.1.3. Modificación Artículo 87 "Tipología de la edificación" de las NN.SS.MM.

4.2. EDIFICABILIDAD Y CALIFICACIÓN.

4.3. JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 74 LSOTEX Y ARTÍCULO 28 RPLANEX.
4.3.1. Edificabilidad y reservas de suelo para dotaciones públicas. (Apartado1.b. Artículo 28 RPLANEX).
4.3.2. Previsión de plazas de aparcamiento. (Apartado 1.d. Artículo 28 REPLANEX).
4.3.3. Reservas destinadas a viviendas de protección pública. (Artículo 74.3 LSOTEX).

4.4. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO Y ENLACE CON LAS REDES EXISTENTES

5. **PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.** **Pág. 23**

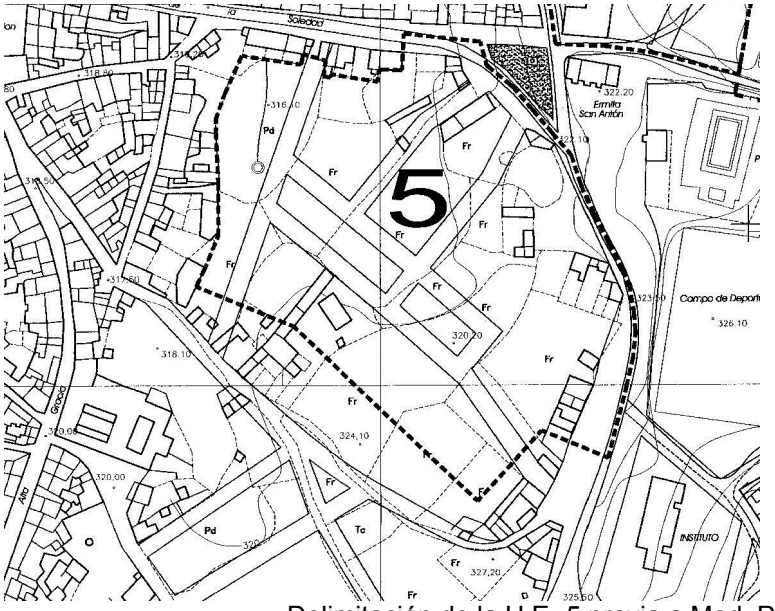
6. PLANEAMIENTO MODIFICADO. **Pág. 24**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

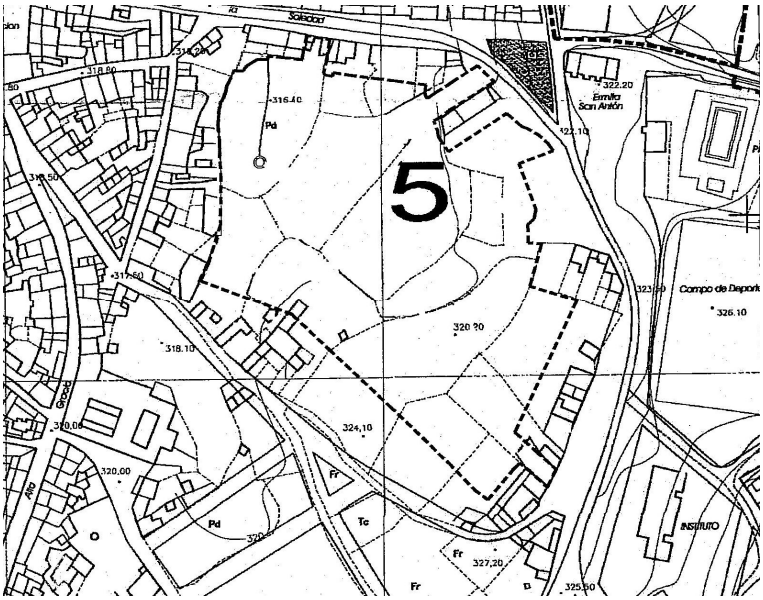
1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Garrovillas de Alconétar inició en el año 2007 la tramitación de la modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias Municipales (DOE nº 45 de 19 de abril de 2007) cuyo objeto era la nueva redelimitación y establecer la Ordenación Detallada de la Unidad de Ejecución nº 5. Modificación puntual que se aprueba definitivamente en el año 2009, aunque no se realiza su publicación hasta el año 2010 (DOE nº 63 de 6 de abril de 2010).

Así, en los siguientes esquemas se observan las modificaciones realizadas:

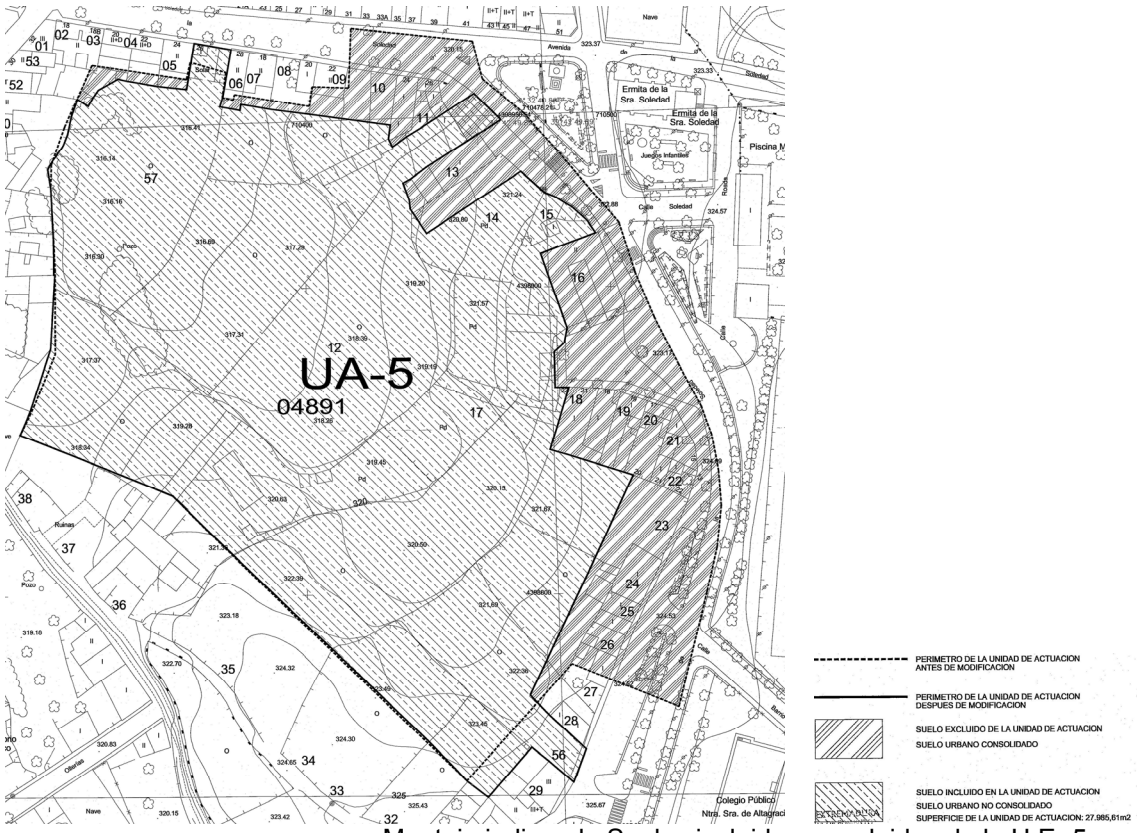


Delimitación de la U.E.-5 previa a Mod. Puntual nº 7 NN.SS.MM.



Delimitación de la U.E.-5 vigente.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Montaje indicando Suelos incluidos y excluidos de la U.E.-5.

La tramitación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se dilató en el tiempo dado que desde que se aprobó inicialmente hasta que se publica en el DOE transcurren casi 3 años. Durante la tramitación de las mismas, el ayuntamiento de Garrovillas de Alconétar propone la construcción de una Dotación Pública (Residencia de mayores) en terrenos de propiedad municipal. Dichos terrenos se ubican dentro del ámbito de la Unidad de Actuación nº 5 de las NN.SS.MM.



Imagen aérea Ideex. Año 2006.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Imagen aérea Ideex. Año 2008.

La fecha de construcción de la Dotación Pública se estima en base a las imágenes aéreas obtenidas de www.ideextremadura.com dado que no constan los trámites o autorizaciones correspondientes a la Dotación Pública en esta oficina.

El 24 de julio de 2017, con registro de entrada 2017-E-RC-2406, se recibe en la OGUTVA de la Mancomunidad Mancomunidad Tajo-Salor oficio del Ayuntamiento de Garrovillas de Alconétar en el que se solicita apoyo técnico para la modificación Puntual de las NN.SS.MM, redelimitando la Unidad de Actuación nº 5 para la **"Mejora de una Dotación Pública"**.

En de 9 de noviembre de 2017 se publica en el Diario Oficial de Extremadura el Edicto de 25 de octubre de 2017 sobre la aprobación inicial de la modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanística de Garrovillas de Alconétar.

En el período de exposición pública se presentan alegaciones a la modificación puntual propuesta, alegando entre otras cuestiones que la redelimitación de la Unidad de Actuación propuesta implica una mayor carga urbanística para los propietarios que integran la Unidad de Actuación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. OBJETO Y PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2.1. OBJETO

Esta modificación se circunscribe a una zona de suelo urbano no consolidado situado al noreste del casco urbano, y rodeado de la mayoría de los equipamientos del municipio.

El ámbito de la modificación coincide con la Unidad de Actuación nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, a las que el planeamiento ha asignado un uso global residencial.

La modificación tiene por objeto actualizar y recoger en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes aquellas actuaciones descritas en apartado “Antecedentes” del presente documento. Puesto que no consta, por un lado, el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación nº 5, ni la autorización o autorizaciones correspondientes a la dotación pública referida, por lo que trataremos la actuación como disconforme con la ordenación en vigor.

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.

2.2. PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se aprobaron definitivamente el 28 de Mayo de 1997, siendo publicada en el Diario Oficial de Extremadura Nº 37 de 2 de abril de 1998.

La legislación urbanística prevé la modificación puntual de los instrumentos de ordenación urbanística para casos que no queden incluidos en los supuestos de revisión (art. 104 REPLANEX), como es el caso que nos ocupa, tratándose exclusivamente de una redelimitación de una Unidad de Actuación, para una implantación de una Dotación Pública.

La modificación normativa se redacta a requerimiento del Ayuntamiento de Garrovillas de Alconétar, por equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo suscrito por el arquitecto D. Isidro Barroso Gutiérrez.

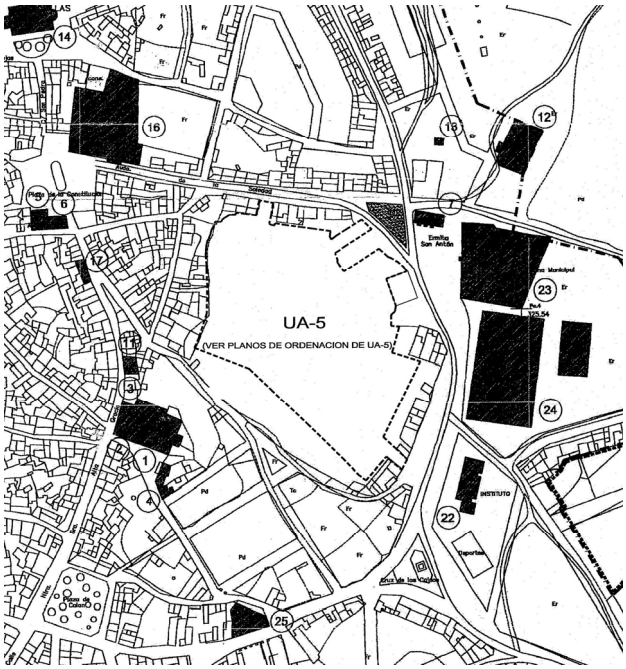
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1. Localización:

Los terrenos que constituyen el ámbito de esta modificación se sitúan en la zona noreste del suelo urbano, coincidente con la Unidad de Actuación nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.



Extracto Plano nº 8 "Equipamientos". NN.SS.MM.

EQUIPAMIENTO

1 CUARTEL GUARDIA CIVIL
2 JUZGADO
3 BIBLIOTECA
4 CONSULTORIO
5 AYUNTAMIENTO
6 PROYECTO CORRAL DE COMEDIAS
7 ERMITA DE LA SOLEDAD
8 ERMITA DE SAN ANTON
9 MATADERO
10 CORREOS Y TELEGRAFOS
11 CLUB SOCIAL DE ANCIANOS Y CAMARA AGRARIA
12 BASCULA PUBLICA
13 TELEFONOS C.T.N.E.
14 IGLESIA DE SAN PEDRO
15 CONVENTO JERONIMAS
16 PALACIO DE LOS CONDES DE ALBA Y LISTE
17 CASA DE LAS MADRES
18 CEMENTERIO
19 ERMITA DEL CRISTO
20 RUINAS DEL CONVENTO DE SAN ANTONIO
21 IGLESIA SANTA MARIA
22 ENSEÑANZA EGB
23 PISCINA MUNICIPAL
24 CAMPO DE DEPORTES
25 CINE DE VERANO
26 ERMITA DE LA PAZ
27 DEPOSITO DE AGUA
28 PUBLICO Y TERCIARIO
29 RESERVA PARA CENTROS DOCENTES

3.1.2. Información urbanística:

Se trata de unos terrenos clasificados como suelo urbano e incluido en la Unidad de Actuación nº 5 delimitada por las *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal* con aprobación definitiva 28 de Mayo de 1997 (DOE Nº 37 de 2 de abril de 1998), y modificadas puntualmente en el ámbito de la modificación puntual el 27 de agosto de 2009 (DOE nº 63 de 6 de abril de 2010).

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen en el Anexo I "Ficha de la Unidad de Actuación 5 con Ordenación Detallada" las determinaciones de los terrenos afectados por la modificación:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ANEXO I. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION 5 CON ORDENACION DETALLADA

SISTEMA DE ACTUACION	Compensación, concertación o cooperación

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

SUPERFICIE	27.985,61 (m^2)
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,7 (m^2techo/m^2suelo)
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	139 (unidades)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL DE LA U.A.	19.589,93 (m^2techo)
SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO= EQUIPAMIENTOS + ZONAS VERDES	6.856,48 (m^2suelo)
• EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	3.917,99 (m^2suelo)
• ZONAS VERDES	2.938,49 (m^2suelo)
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCION PUBLICA, DE REG. GENERAL	2.448,74 (m^2 techo)
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCION PUBLICA, DE REG. ESPECIAL	2.448,74 (m^2 techo)
CESION AL AYUNTAMIENTO 10 % DEL APROVECHAMIENTO	1.958,99 (m^2 techo)
PLAZAS DE APARCAMIENTO PUBLICAS	98
• 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	15.253,90 (m^2suelo)
EDIFICABILIDAD NETA DE LAS PARCELAS	1,284 (m^2techo/m^2suelo)
CESIONES DE VIARIO	5.875,24
SUPERFICIE DE SOLARES PARA VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCION PUBLICA, DE REG. GENERAL m^2	1.906,74
SUPERFICIE DE SOLARES PARA VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCION PUBLICA, DE REG. ESPECIAL m^2	1.906,74
SUPERFICIE DE SOLAR PARA CESION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO	1.525,39
PLAZAS DE APARCAMIENTO	157
• DE LAS CUALES ADAPTADAS A MINUSVALIDOS	9

Y en la documentación gráfica:

- Plano nº 4 “Unidades de Actuación”
- Plano nº 12 “Unidad de actuación UA-5. Ordenación Estructural: Delimitación del perímetro de la unidad de actuación y clasificación del suelo excluido e incluido sobre plano topográfico y catastral”
- Plano nº 13 “Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: viarios, usos pormenorizados, alineaciones, rasantes”
- Plano nº 14 “Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: saneamiento”

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Plano nº 15 “Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: abastecimiento de agua”

- Plano nº 16 “Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: electricidad y alumbrado”.

3.1.3. Viario:

La Unidad de Actuación nº 5 está limitada:

- Norte, por suelo urbano consolidado por la edificación y la Avenida de la Soledad a la que acomete un viario (según la ordenación detallada establecida).

- Este, por suelo urbano consolidado por la edificación y por la Avenida de la Soledad a la que da frente y a la que también acomete un viario (según la ordenación detallada establecida).

- Sur, por suelo urbano consolidado por la edificación (antigua Unidad de Ejecución nº 4) y por la Avenida de la Soledad a la que acomete un viario (según la ordenación detallada establecida)

- Oeste, por suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo urbano consolidado (antigua Unidad de Ejecución nº 4) con la que se conecta a través de un viario (según la ordenación detallada establecida).



Delimitación de la Unidad de Actuación nº 5 vigente.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La Unidad de Actuación no se ha desarrollado urbanísticamente, y por lo tanto, no se han ejecutado obras de urbanización.

Los viarios que circundan la Unidad de Actuación (Avenida de la Soledad y Avenida Donantes de Sangre) están urbanizados contando con pavimentación, acerados, red de energía eléctrica, red de alumbrado público, red de abastecimiento y red de saneamiento. En concreto, la parcela donde se ubica la Dotación Pública (Residencia de ancianos) cuenta con frente a la Avenida de la Soledad.

3.1.4. Parcelas:

Los terrenos correspondientes a la Unidad de Actuación 5 son de múltiples propietarios, correspondiéndose con las siguientes referencias catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL
0489109QD1908N0001AH
0489110QD1908N0001HH
0489111QD1908N0001WH
0489168QD1908N0001SH
0489117QD1908N0001PH
0489135QD1908N0001EH
0489123QD1908N0001FH
0489124QD1908N0001MH
0489128QD1908N0001DH
0489156QD1908N0001MH
0489132QD1908N0001XH
0489133QD1908N0001IH
0489134QD1908N0001JH
0489136QD1908N0001SH
0489137QD1908N0001ZH
0489138QD1908N0001UH
0489157QD1908N0001OH

La parcela que se propone excluir **parcialmente** de la Unidad de Actuación nº 5 es de titularidad municipal se corresponde con la referencia catastral 0489168QD1908N0001SH.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0489168QD1908N0001SH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RD ROLLO 25
10940 GARROVILLAS DE ALCONETAR [CÁCERES]

USO PRINCIPAL: Sanidad,Benefic
AÑO CONSTRUCCIÓN: 2012
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 6.513

PARCELA CATASTRAL

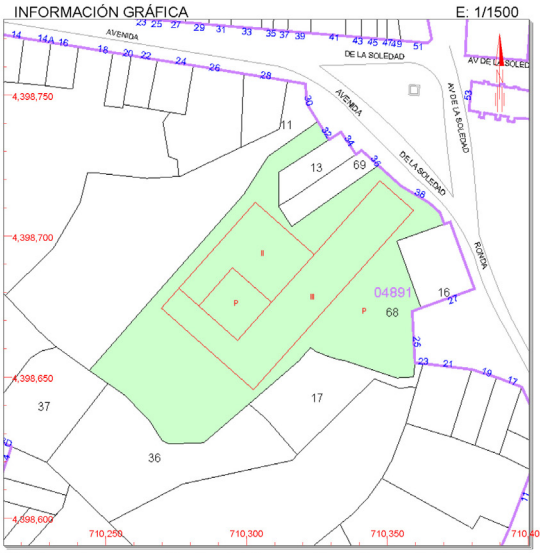
SITUACIÓN
RD ROLLO 25
GARROVILLAS DE ALCONETAR [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
6.513	6.800	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
SANIDAD	E	00	01	2.442
SANIDAD	E	01	01	2.442
SANIDAD	E	02	01	1.629

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 4 de Octubre de 2017

710,400 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

En el apartado 3.1.3. Viario de la presente memoria se describen los viarios existentes en el entorno de la Unidad de Actuación, dado que la Unidad no se ha desarrollado y no se han realizado obras de urbanización.

El viario principal que rodea la Unidad de Actuación nº 5 (Avenida de la Soledad) y a la que tiene frente la parcela en la que se ubica la Dotación Pública (en tres puntos distintos de la misma) dispone de acceso rodado, evacuación de aguas a red de saneamiento y abastecimiento de agua, red eléctrica, red de alumbrado público, red de telefonía y encintado de aceras.

3.2.2. Edificación:

La Unidad de Actuación nº 5 no se encuentra desarrollada, por lo que no se encuentra ni urbanizada ni edificada con la excepción de la Dotación Pública que pretende ser objeto de Mejora. Dicha edificación respeta las alineaciones marcadas por las NN.SS.MM. y el uso Equipamiento Sanitario Asistencial es un uso compatible con el uso global (Residencial).

Se aporta reportaje fotográfico del estado actual:

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



Esquema de situación de las fotografías

Reportaje fotográfico:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

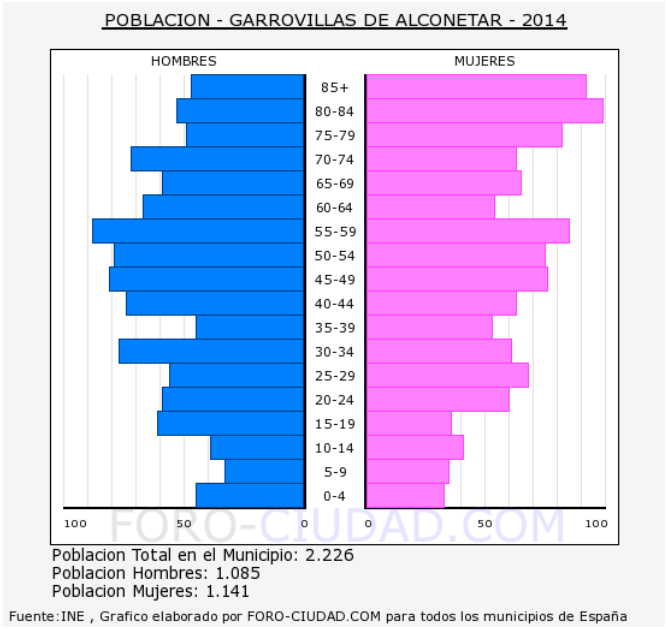
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS:

4.1.1. 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.

Según los datos del Juzgado de Paz de Garrovillas de Alconétar, durante el primer semestre del año 2017 se han registrado en el municipio 7 nacimientos y 33 defunciones, lo que refleja que, al igual que la mayoría de los municipios de Extremadura, nos encontramos con una población envejecida.



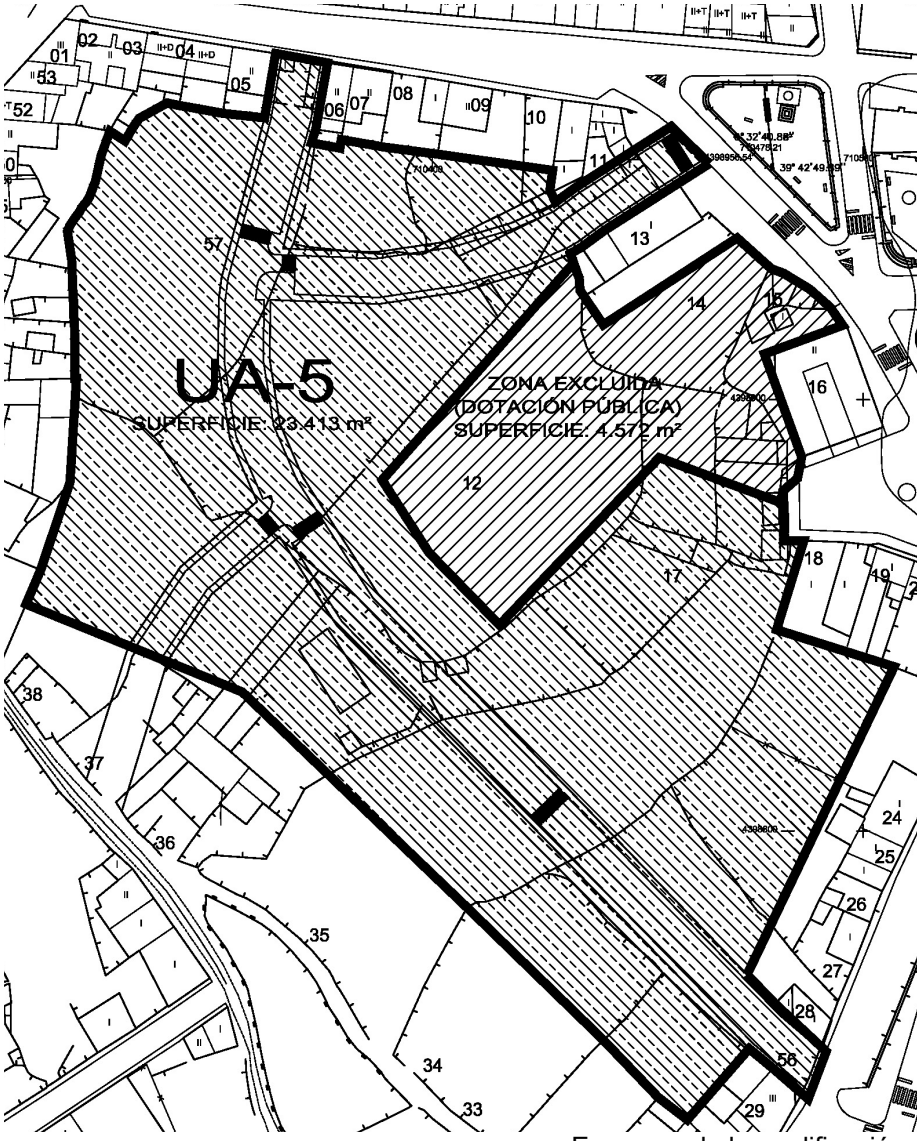
Según la gráfica de población por edades y sexo, muestra en el caso de las mujeres una gráfica de población completamente invertida, y en el caso de los hombres una gráfica también invertida, pero menos acusada.

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, por la ocupación actual.

Así, 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.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Esquema de la modificación puntual propuesta.

4.1.2. 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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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

4.1.3. 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.

La tipología de la edificación se define en las NN.SS.MM. en el artículo 87 "Tipología de la edificación":

"… Artículo 87. Tipología de la edificación.

1. *No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada.*

2. *No obstante, se recomienda a dichos redactores, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.*

3. *El Ayuntamiento de Garrovillas velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuyas tipologías o características vayan en contra de la fisonomía urbana de Garrovillas, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los Proyectos Técnicos.*

4. *La Plaza de la Constitución está, a estos efectos, especialmente protegida por estas Normas, de modo que cuando sea necesario efectuar alguna obra de reconstrucción o*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

de modificación de sus fachadas, será obligatorio antes de las demoliciones necesarias, presentar con el Proyecto Técnico fotografías de su estado, para que se mantenga en su misma situación con las obras que se pretenden, de modo que quede invariada la actual estructura urbana de dicha Plaza. Se considera aceptable el Proyecto ya aprobado en el Ayuntamiento de Garrovillas de construcción en la indicada Plaza del Corral de Comedias.

5. *Se preservará con mayor cuidado el área urbana del antiguo GARRO, definida en su extensión en el plano 3 bis de estas Normas, de modo que no se permita la concesión de licencias sobre Proyectos que varíen de algún modo el aspecto exterior de las viviendas existentes.*

6. *En las edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y, como mínimo, 3 metros.*

7. *En cualquier caso, la tipología elegida se unificará por manzanas.*

8. *Se tendrá también en cuenta lo dispuestos en el artículo 107 de estas Normas. …".*

Analizando el artículo, y aunque en el apartado 1 establece que "*No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio"*, posteriormente en el apartado 2 se recomienda "*se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad"* y ya en el apartado 3 se establece que "*velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuyas tipologías o características vayan en contra de la fisonomía urbana de Garrovillas".*

No se definen, por tanto, tipologías edificatorias más allá de las *"tipologías existentes"* o "*tipologías o características vayan en contra de la fisonomía urbana".* Únicamente en edificaciones aisladas se define la distancia a linderos en el apartado 6.

Así, según vamos avanzado de apartado, el apartado 1 deja de tener sentido, y ya en el sexto se establece una única determinación para la tipología "edificaciones aislada" que no define.

La Dotación Pública (Residencia de ancianos) es similar por tipología a otras edificaciones municipales de carácter dotacional, como pueden ser el Colegio Público, el Instituto, Instalaciones Deportivas…, edificaciones que ni tienen características de aisladas, ni de alineadas, porque ni se separan de todos los linderos, ni se adosan a los linderos laterales o lo hacen parcialmente.

El anexo II "Tipologías edificatorias" del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, tres clases de tipologías edificatorias: Edificación Alineada a Vial; Edificación Aislada; y Edificación Tipológica Específica. Siendo esta última la tipología edificatoria que mejor se adapta a las Dotaciones Públicas, puesto que se define como **"… aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular…"**.

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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.
…".

4.2. EDIFICABILIDAD Y CALIFICACIÓN.

Las Normas Subsidiarias Municipales establecen la distinta calificación de los terrenos contenidos dentro de Suelo Urbano, en función de los distintos usos pormenorizados contemplados en los Planos nº 5 "Usos pormenorizados" y nº 13 "Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: viarios, usos pormenorizados, alineaciones, rasantes".

Así, las Normas Específicas en Suelo Urbano (Capítulo II) se determinan con carácter genérico independientemente del uso pormenorizado de los terrenos.

Las determinaciones de edificabilidad se regulan en el Artículo 92:

"…
Artículo 92.–Edificabilidad.

1. *El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 88 y 89 de estas Normas.*
2. *Se expresará en m2/m2.*
3. *En ningún caso podrá ser superior a 2 m2/m2.*
4. *El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.*

…"

Respecto a las Unidades de Actuación, las determinaciones se establecen en la documentación gráfica: plano nº 4 "Unidades de Actuación"; y plano nº 12 "Unidad de actuación UA-5. Ordenación Estructural: Delimitación del perímetro de la unidad de actuación y clasificación del suelo excluido e incluido sobre plano topográfico y catastral". En el cuerpo normativo no recoge ningún tipo de determinación al respecto, a excepción de la Unidad de Actuación nº 5, cuya ordenación detallada se estable en el Anexo I, reproducido en el apartado 3.1.2. Información urbanística de la presente memoria.

Respecto a las modificaciones propuestas, respecto a la edificabilidad y la calificación de los terrenos:

1- Las modificaciones puntuales propuestas no implican incremento de la edificabilidad de los terrenos que son objeto de exclusión de la Unidad de Actuación, dado que sobre los mismo se sitúa una Dotación Pública, que según el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Anexo I) se encuadra como un Uso Dotacional Equipamiento Sanitario-Asistencial y así se reflejará en el Plano nº 8 "Equipamiento" de las NN.SS.MM.

   En este caso, el Equipamiento Sanitario-Asistencial es de titularidad pública y, por lo tanto, no consume aprovechamiento urbanístico, tal y como se establece en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

2- Las modificación del perímetro y de la superficie de la Unidad de Actuación nº 5 implica necesariamente la modificación de la Ordenación Detallada de la misma.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La modificación de la Ordenación Detallada afecta al trazado viario, dado que se elimina el viario peatonal y a la Calificación del suelo. Con la redelimitación propuesta y aunque se modifica la superficie de viarios, se reduce la superficie de terrenos con aprovechamiento lucrativo, por lo que se recalculan las cesiones de dotaciones y zonas verdes, así como la participación de la administración actuante en las plusvalías creadas a través del planeamiento y los terrenos destinados a mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.

3- La modificación del artículo 87 de las NN.SS.MM. no afectan ni a la edificabilidad ni a la calificación de los terrenos.

4.3. JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 74 LSOTEX Y ARTÍCULO 28 RPLANEX.

4.3.1. Edificabilidad y reservas de suelo para dotaciones públicas. (Apartado1.b. Artículo 28 RPLANEX).

La modificación puntual propuesta no implica un incremento de aprovechamiento lucrativo con respecto a los previstos en las NN.SS.MM. para el ámbito de la modificación, sino que implica una disminución de dicho aprovechamiento.

Según el Anexo de las NN.SS.MM. vigentes, la Unidad de Actuación nº 5 tiene una superficie total de 27.985 m²s y una edificabilidad total de 19.589,93 m²e. Tras la redelimitación propuesta la nueva Unidad de Actuación nº 5 tiene una superficie total de 23.413 m²s y una edificabilidad de 16.389,1 m²e. Por otro lado, los terrenos que se excluyen de la Unidad (4.572 m²s) y se proponen como Suelo Urbano Consolidado, se destinan a un Equipamiento Sanitario-Asistencial de titularidad Pública y, por lo tanto, sin aprovechamiento lucrativo.

Así:

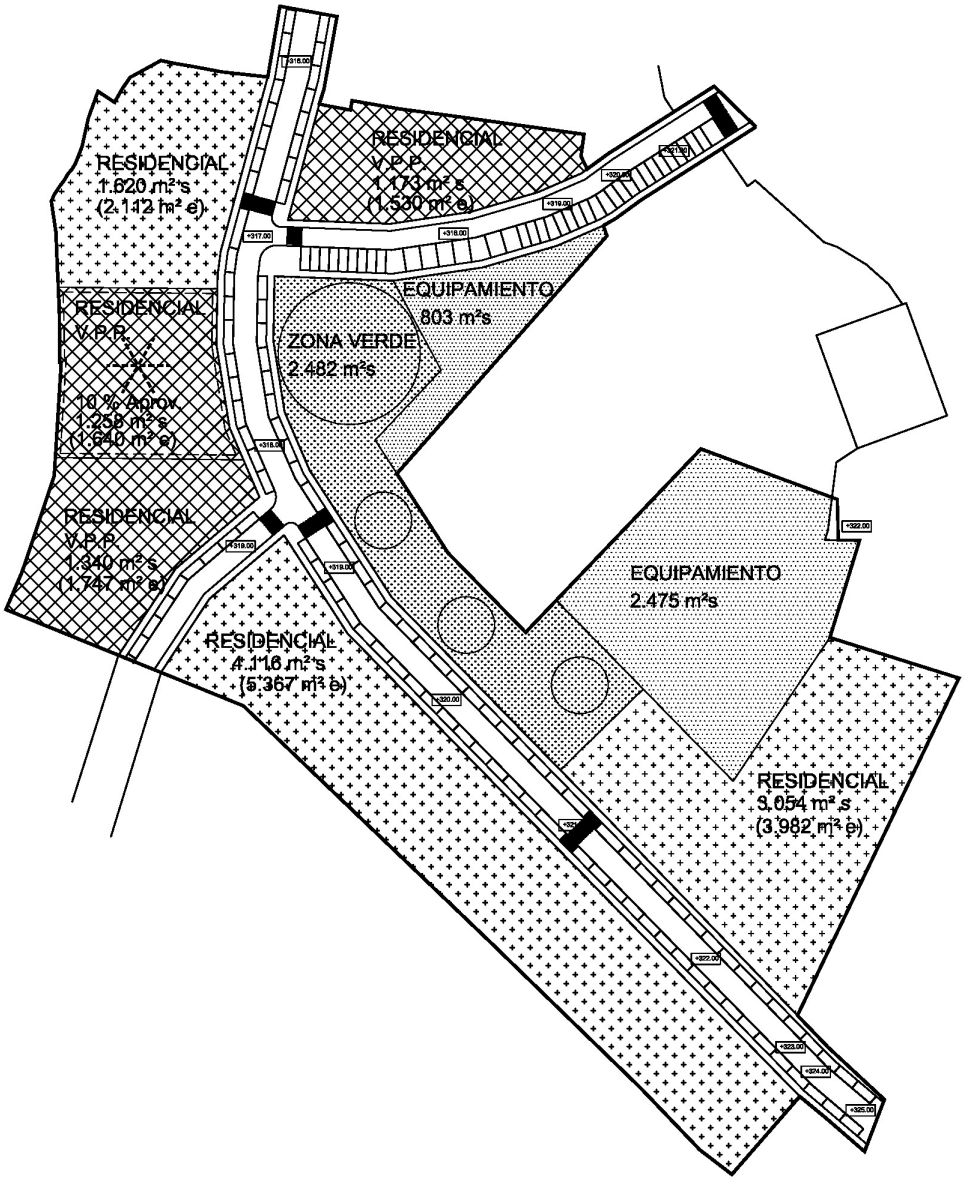
19.589,93 m²e – 16.389,1 m²e = 3.200,83 m² e.

Por lo que, se reduce la edificabilidad. Por lo que la presente modificación no debe reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas (según el artículo 74.1 de la LSOTEX), establecidos en el artículo 74.2.2. **fuera de los límites de la Unidad de Actuación nº 5.**

La Ordenación Detallada propuesta para la Unidad de Actuación nº 5 cumple los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX y en el artículo 28 del RPLANEX, tal y como puede comprobarse en la tabla siguiente:

TERRENOS CONSOLIDADOS (U.A.-5)

Tipo de cesiones	Art. 74 LSOTEX y Art. 28 REPLANEX		Según modificación puntual de las NN.SS.MM.
Sistema de espacios libres de dominio y uso público	10% Sup. Bruta (23.413 m²)	2.341m²	2.482 (m2suelo)
	15 m²/ 100 m² (16.389,1 m²)	2.458,35 m²	
Equipamientos	20 m²/ 100 m² (16.389,1 m²)	3.277,82 m²	3.278 (m2suelo)
Plazas de Aparcamiento	Privadas 1/100 m² (16.389,1 m²)	164 plazas	140 plazas (privadas) 24 plazas (públicas)
	Públicas 1/200 m² (16.389,1 m²)	82 plazas	73 plazas + 9 adaptadas



Esquema de Unidad de Actuación nº 5. Usos y superficies.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

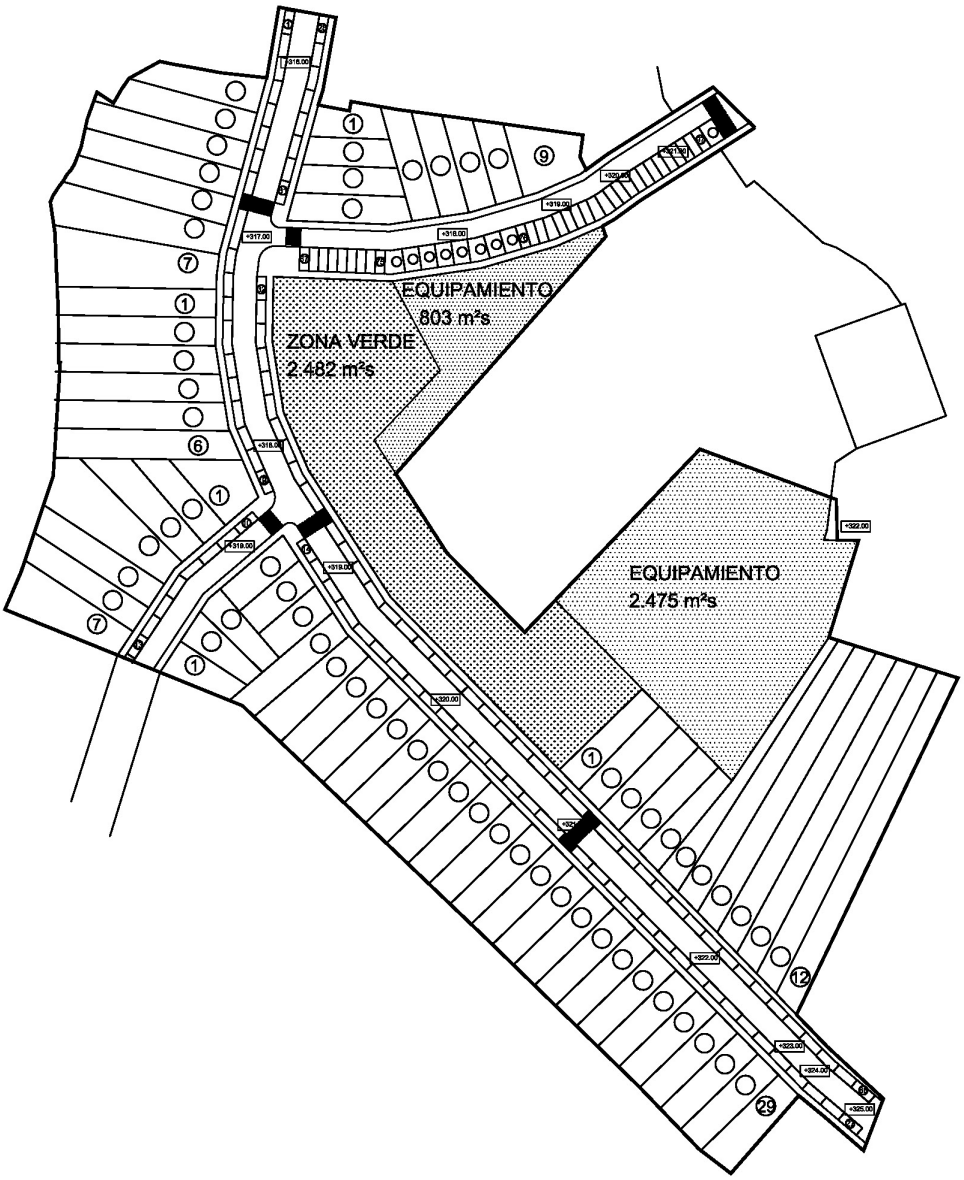
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.3.2. Previsión de plazas de aparcamiento. (Apartado 1.d. Artículo 28 REPLANEX).

Se han previsto 106 plazas en el viario público, de las cuales 9 de ellas son adaptadas (en base al D. 8/2003), 82 de ellas son plazas públicas, y las otras 24 restantes se consideran plazas privadas anejas al viario (en base al apartado d.1.3. del artículo 28 del D.7/2007).

Las parcelas residenciales potenciales son unas 70, por lo que asignando dos plazas por parcela, 140 plazas de aparcamiento privadas, estaríamos en el estándar establecido por Decreto.

Nota: Para el cálculo de las plazas públicas se han descontado los vados correspondientes a los accesos a las plazas de aparcamiento privadas, salvo en el caso de las Zonas Verdes y las Dotaciones Públicas, dado que si existieran plazas en dichas parcelas tendrían consideración de públicas y sustituirían a las correspondientes al vado de acceso.



Esquema de distribución de las plazas de aparcamiento y propuesta de parcelación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.3.3. Reservas destinadas a viviendas de protección pública. (Artículo 74.3 LSOTEX).

La Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación nº 5 establece las Alineaciones y Rasantes, los suelos Dotacionales y Zonas Verdes. Las parcelas con aprovechamiento lucrativo resultantes tienen una superficie de ***12.560 m²***, de los cuales 3.771 m² se destinan a la reserva para garantizar la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3.771 m²s x 1,3(04) m²/m² = 4.917 m².

El aprovechamiento objetivo de la Unidad de Actuación nº 5 es de 16.389,1 m²e, por lo que la garantía citada **no es inferior al 30 %** de la total edificabilidad residencial a materializar en el ámbito de la unidad de actuación (4.917 m²e).

Dentro de los terrenos reservados a garantizar la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, incluyen ***1.258 m²*** de suelo en los que se puedan materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la administración en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico **(1.640 m² e >10 % de aprovechamiento objetivo, 1.638,9 m²e).**

4.4. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO Y ENLACE CON LAS REDES EXISTENTES

El perímetro de la Unidad de Actuación nº 5 se encuentra completamente urbanizada, puesto que nos encontramos en un vacío edificatorio.

Las características y trazado de las distintas redes y servicios no se modifican respecto a los previstos por la Ordenación Detallada establecida por la Modificación Puntual nº 7 de las NN.SS.MM., dado que no se modifica ni el trazado ni las características de los viarios, ni se intensifican la densidad edificatoria.

El artículo 11 de la modificación puntual citada establecía las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y su conexión con las redes existentes:

"…
Artículo 11. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y ENLACE CON LAS REDES EXISTENTES.

1) ABASTECIMIENTO DE AGUA:
- *MATERIAL: PVC*
- *DIAMETRO: 100mm*
- *ENLACES: En varios puntos para equilibrio hidráulico.*

2) ALCANTARILLADO DE PLUVIALES:
- *MATERIAL: PVC*
- *DIAMETRO: 300mm en los dos tramos menores; 400mm en el tramo final.*
- *ENLACE: En Avenida de la Soledad, a red general unitaria.*

3) ALCANTARILLADO DE FECALES
- *MATERIAL: PVC*
- *DIAMETRO: 300mm en los dos tramos menores; 400mm en el tramo final.*
- *ENLACE: En Avenida de la Soledad, a red general unitaria.*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4) ELECTRICIDAD

Línea 1: 2 circuitos 3 x 95 mm2 / 50 mm2 + 50 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 140 mm

- *Línea 2: 3 x 70 mm2 / 35 mm2 + 35 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 125 mm.*
- *Línea 3: 3 x 70 mm2 / 35 mm2 + 35 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 125 mm.*
- *Línea 4: 2 circuitos, uno hasta la mitad del terreno 4 de 3 x 95 mm2 / 50 mm2 + 50 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 140 mm y otro hasta el final del terreno 4 de 3 x 240 mm2 / 120 mm2 + 120 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 225 mm.*
- *Línea 5: 3 x 150 mm2 / 95 mm2 + 95 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 180 mm.*
- *Línea 6: 2 circuitos 3 x 150 mm2 / 70 mm2 + 70 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 180 mm.*
- *Línea 7: 2 circuitos 3 x 240 mm2 / 120 mm2 + 120 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 225 mm.*

Centro de transformación desde la red de media de 400kVAs.

5) ALUMBRADO PUBLICO

- *Línea 1: 2 x 25 mm2 + 16 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 90 mm.*
- *Línea 2: 2 x 25 mm2 + 16 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 90 mm.*
- *Línea 3: 2 x 25 mm2 + 16 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 90 mm.*
- *Línea 4: 2 x 35 mm2 + 16 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 90 mm.*
- *Línea 5: 2 x 50 mm2 + 25 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 110 mm.*
- *Línea 6: 2 x 50 mm2 + 25 mm2 TT en tubo de PVC corrugado de 110 mm.*

Viene de centro de transformación indicado arriba.
…”.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El planeamiento en vigor lo constituyen las *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con aprobación definitiva de 28 de Mayo de 1997 (Diario Oficial de Extremadura Nº 37 de 2 de abril de 1998).*

Los artículos de la normativa en vigor se ven afectados por la modificación, en concreto, el artículo 87 "Tipología de la edificación", y el Anexo I. "Ficha de la Unidad de Actuación 5 con Ordenación Detallada".

Así mismo, los planos afectados por la presente modificación son los siguientes:

Planos de Ordenación:
1.- Plano nº 4 "Unidades de Actuación"
2.- Plano nº 5 "Usos pormenorizados"
3.- Plano nº 6 "Red viaria"
4.- Plano nº 7 "Alineaciones y rasantes".
5.- Plano nº 8 "Equipamiento".
6.- Plano nº 9 "Red abastecimiento de agua".
7.- Plano nº 10 "Red de alcantarillado"
8.- Plano nº 11 "Homologación del Sector".
9.- Plano nº 12 "Unidad de actuación UA-5. Ordenación Estructural: Delimitación del perímetro de la unidad de actuación y clasificación del suelo excluido e incluido sobre plano topográfico y catastral".
10.- Plano nº 13 "Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: viarios, usos pormenorizados, alineaciones, rasantes"
11.- Plano nº 14 "Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: saneamiento"
12.- Plano nº 15 "Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: abastecimiento de agua"
13.- Plano nº 16 "Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: electricidad y alumbrado".

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Los artículos de la normativa en vigor se ven afectados por la modificación, por lo que habría que modificar el artículo 87 y el Anexo I de las NN.SS.MM., que quedarían con la siguiente redacción:

"… Artículo 87. Tipología de la edificación.

1. *No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada.*

2. *No obstante, se recomienda a dichos redactores, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.*

3. *El Ayuntamiento de Garrovillas velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuyas tipologías o características vayan en contra de la fisonomía urbana de Garrovillas, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los Proyectos Técnicos.*

4. *La Plaza de la Constitución está, a estos efectos, especialmente protegida por estas Normas, de modo que cuando sea necesario efectuar alguna obra de reconstrucción o de modificación de sus fachadas, será obligatorio antes de las demoliciones necesarias, presentar con el Proyecto Técnico fotografías de su estado, para que se mantenga en su misma situación con las obras que se pretenden, de modo que quede invariada la actual estructura urbana de dicha Plaza. Se considera aceptable el Proyecto ya aprobado en el Ayuntamiento de Garrovillas de construcción en la indicada Plaza del Corral de Comedias.*

5. *Se preservará con mayor cuidado el área urbana del antiguo GARRO, definida en su extensión en el plano 3 bis de estas Normas, de modo que no se permita la concesión de licencias sobre Proyectos que varíen de algún modo el aspecto exterior de las viviendas existentes.*

6. *En las edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y, como mínimo, 3 metros.*

7. *En cualquier caso, la tipología elegida se unificará por manzanas.*

8. *Se tendrá también en cuenta lo dispuestos en el artículo 107 de estas Normas. …".*

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.

…".

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

"…

ANEXO I. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION 5 CON ORDENACION DETALLADA

SISTEMA DE ACTUACION	*Compensación, concertación o cooperación*

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

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	*1.638,91 (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	*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*

…".

<u>Así mismo, se aportan los planos modificados siguientes:</u>

<u>Planos de Ordenación</u>:
14.- Plano nº 4 "Unidades de Actuación"
15.- Plano nº 5 "Usos pormenorizados"
16.- Plano nº 6 "Red viaria"
17.- Plano nº 7 "Alineaciones y rasantes".
18.- Plano nº 8 "Equipamiento".
19.- Plano nº 9 "Red abastecimiento de agua".
20.- Plano nº 10 "Red de alcantarillado"
21.- Plano nº 11 "Homologación del Sector".
22.- Plano nº 12 "Unidad de actuación UA-5. Ordenación Estructural: Delimitación del perímetro de la unidad de actuación y clasificación del suelo excluido e incluido sobre plano topográfico y catastral".
23.- Plano nº 13 "Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: viarios, usos pormenorizados, alineaciones, rasantes"

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 26 de septiembre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

24.- Plano nº 14 “Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: saneamiento”
25.- Plano nº 15 “Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: abastecimiento de agua”
26.- Plano nº 16 “Unidad de Actuación UA-5.Ordenación Detallada: instalaciones urbanas: electricidad y alumbrado”.

Una vez se apruebe la modificación, se presentará toda la documentación para refundir.

Arroyo de la Luz, Enero de 2018

El Equipo Técnico de la O.G.U.T.V.A.
Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto