DOCUMENTO REFUNDIDO – EDICIÓN ENERO 2019.

Aprobación Definitiva en sesión de 30 de noviembre de 2018.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDARIAS DE BARRADO.

DIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº1 Y ESTABLECIMIENTO DE UNA NUEVA ORDENANZA

NOVIEMBRE DE 2016

MODIFICACIÓN: OCTUBRE DE 2017

SUBSANACIÓN DE ERRORES: JULIO DE 2018

PROMOTOR:

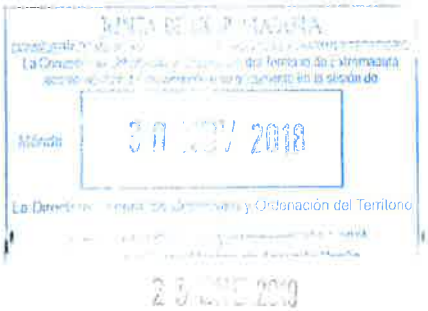
Dª. Saray Breña Díaz

SITUACIÓN:

ÁMBITO CLASIFICADO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE COMO SUELO URBANO

REDACCIÓN:

RUTH VEGA CLEMENTE, ARQUITECTA



ÍNDICE

I. ANTECEDENTES

II. AGENTES

III. OBJETO

IV. PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

1.1.1 Localización y características

1.1.2 Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes

1.1.3 Condicionantes urbanísticos establecidos por las NNSS de Barrado

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

2.1.1 Condiciones y definición de la nueva unidad de actuación UE1.1

2.1.2 Condiciones y definición de la nueva unidad de actuación UE1.2

2.2 JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

2.3 JUSTIFICACION DE QUE LA MEJORA RESPETA, COMPLEMENTA Y PERFECCIONA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

2.4 JUSTIFIACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

2.5 ESTUDIO COMPARATIVO, ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO, DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

-ANEXO 1: FICHAS URBANÍSTICAS.

-ANEXO 2: FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA.

3. PLANOS

PLANO 00. PLANO GENERAL BARRADO. SITUACIÓN Y ZONA AFECCIÓN.

PLANO 01. INFORMACIÓN. PLANO DE SITUACIÓN

PLANO 02. INFORMACIÓN. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN. ESTADO ACTUAL

PLANO 03. ORDENACIÓN. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN. PROPUESTA

PLANO 04. PLANIMETRIA CATASTRAL DE PARCELAS AFECTADAS.

PLANO 05. PLANO DE COTAS UA-1 Y PARCELA OBJETO INICIALES.

PLANO 06. PLANO DE COTAS: UE-1.1 y UE-1.2 RESULTANTES.

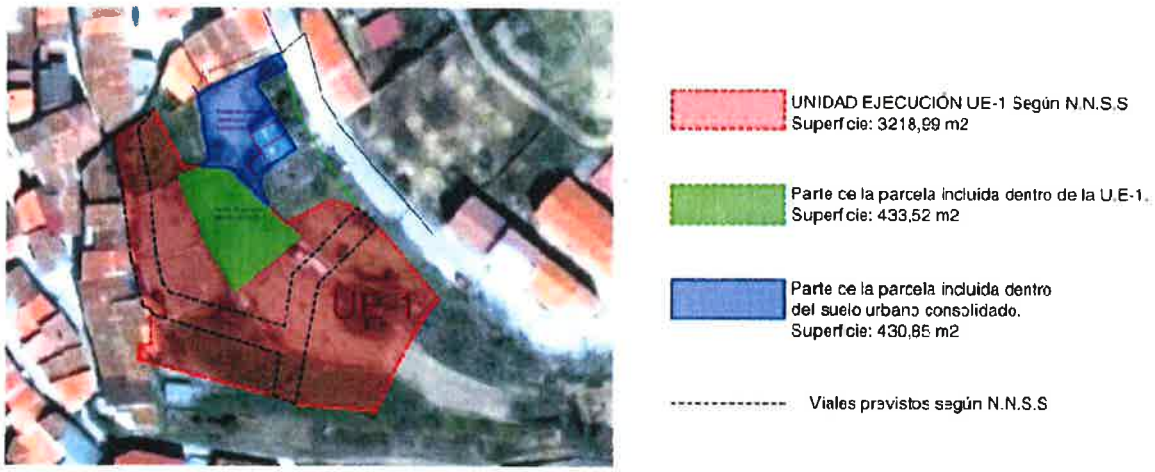
PLANO 07. JUSTIFICACIÓN APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE PARCELA ACTUAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. COTAS Y SUPERFICIES.

JUNTA DE EXTREMADURA
30 JUL 2018
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
23 ENE 2019

I. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrado establecen 3 Unidades de Ejecución dentro del suelo urbano. Dichas unidades abarcan principalmente zonas de cultivos activos por lo que no existe, de forma generalizada, un interés por su desarrollo urbanístico.

Dª. Saray Breña Díaz es propietaria de una finca dentro del ámbito de suelo urbano. Dicha finca, con una superficie de 864,37 m^2, se encuentra dividida por la actual delimitación de la Unidad de Ejecución nº 1 de los cuales 430,85 m^2 se engloban dentro del suelo urbano consolidado y el resto, 433,52 m^2, se encuentran suscritos en suelo urbano no consolidado, dentro de dicha Unidad de Ejecución nº1.



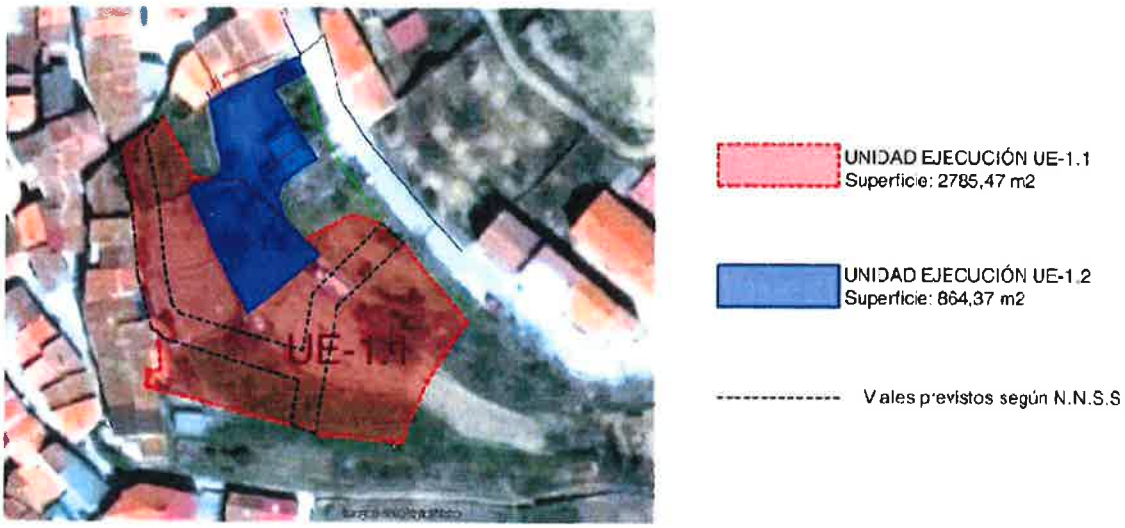
Ordenación: Unidades de actuación. Estado actual.

Dª Saray Breña Díaz, es vecina de Barrado y tiene la intención de **autopromover una vivienda unifamiliar para su uso personal como vivienda habitual** en la finca de su propiedad. Con este fin ha iniciado conversaciones con los vecinos y propietarios de las fincas colindantes que forman la Unidad de Ejecución nº 1 y ha llegado a la conclusión de que ningún vecino está interesado en desarrollar urbanísticamente dicha Unidad de Ejecución ya que quieren mantener sus huertos como superficies de cultivo.

Con el fin de poder edificar en mencionada finca, y ante la inviabilidad de desarrollar al completo la Unidad de Ejecución nº1, se propone la modificación de la delimitación de UE1, dividiendo la unidad en dos Unidades: UE1.1 y UE1.2, e incorporando a la UE1.2, el resto de la finca mencionada. De este modo, la UE1.2, se correspondería con la finca, propiedad de Dª. Saray Breña Díaz que se pretende urbanizar y edificar; y la UE1.1, con el resto de la actual UE1.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
30 OCT 2018
23 ENE 2019

Cabe destacar que, dentro de la parcela resultante, propiedad de Dª Saray Breña Díaz, existen diferentes servidumbres de luces de las viviendas colindantes con la parcela y una servidumbre de paso que da acceso a las fincas colindantes y que está resuelta mediante contratos privados. Para no causar ningún perjuicio al uso de dichas servidumbres, se conservarán las mismas manteniéndose inalteradas por la modificación.



Ordenación: Unidades de actuación. Propuesta.

Por otro lado, las NNSS de Barrado establecen una única ordenanza de aplicación al suelo urbano residencial **"ORDENANZA 1. RESIDENCIAL".** En dicha ordenanza, el artículo 180 define las condiciones de parcela mínima, la cual para considerarse como solar edificable debe tener una superficie mínima de cien m^2, fachada mínima de 4,50 m a la vía pública y un fondo mínimo de diez m., estableciendo que *además de cumplir las condiciones precedentes para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20º. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.*

La parcela resultante de la modificación propuesta (y que se corresponde con la nueva UE 1.2), cumple los requisitos de parcela mínima en cuanto a dimensiones (superficie, fachada y fondo), pero no en cuanto a forma ya que los linderos presentan entrantes y salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

Asimismo, la Ordenanza 1, en su artículo 184 define las condiciones de Aprovechamiento Urbanístico Máximo, estableciendo una ocupación máxima en planta baja del 100 % correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y del 50 % del resto de la superficie del solar. Para el resto de las plantas superiores establece, en todos los casos, la ocupación máxima del 100 % de la superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal.

La Comunidad ... Medio ... 30 ENE 2019 ... La Directora ... Ordenación del Territorio
25 ENE 2019

La parcela resultante de la modificación propuesta cuenta con gran parte de su superficie situada a más de veinte metros de la fachada, coincidiendo la parte situada a menos de veinte metros con una servidumbre de paso existente, por lo que solo se podría ocupar esta parte de la parcela en planta baja.

Es por esto por lo que se plantea el establecimiento de una nueva ordenanza que regule la parcela resultante y que permita edificar en ella integrándose en el entorno urbano próximo y sin sobrepasar, en ningún caso, la edificabilidad que actualmente dispone la parte de la parcela que se encuentra incluida dentro del suelo urbano consolidado.

La innovación se adapta a lo establecido en el capítulo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero).

JUNTA DE EXTREMADURA
... del Territorio de Extremadura
... documento en la sesión de
30 NOV 2018
La Directora General de ... y Ordenación del Territorio

23 ENE 2019

II. AGENTES

Promotor

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal, se redacta por encargo de:

Dª. Saray Breña Díaz. - NIF 76134722F.
✉ Calle Morales, 4
10696 BARRADO – Cáceres.

Propiedad	Dª. Saray Breña Díaz

Arquitecto

Redacción y firma del proyecto	Ruth Vega Clemente Arquitecta colegiada Nº 448486 CSCAE CIF 76112146v ✉ Sol, 34 1 10600 PLASENCIA (CÁCERES) ☎ 687 555548 Ruth.vega@cuartoymitad.es

III OBJETO

El objeto de la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrado (en adelante NNSS de Barrado) es posibilitar la urbanización y edificación en el ámbito de actuación.

En base al objeto señalado, la presente modificación propone los siguientes cambios en las determinaciones de las NNSS de Barrado, referidos a la UE1 y su entorno inmediato, según se justifica en el apartado 2.2 de este documento:

1. **División de la Unidad de Ejecución nº1 (en adelante UE1)** en dos unidades independientes, UE1.1 y UE1.2, incorporando nuevos terrenos del suelo urbano a la UE1.2, modificación del sistema de actuación, y elaboración de las fichas reguladoras correspondientes.
2. Establecimiento de una **nueva ordenanza "ORDENANZA 2. RESIDENCIAL. UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.2"** que regule la nueva Unidad de Ejecución UE 1.2 resultante.



IV PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrado se aprobaron definitivamente el 5 de mayo del 1999, con publicación en el D.O.E. nº 54 de 11 de mayo de 2000.

Las NNSS, así como la legislación urbanística prevén la modificación puntual de los instrumentos de ordenación urbanística para casos que no queden incluidos en los supuestos de revisión (art. 8 NNSS de Barrado; art.104 REPLANEX), como es el caso que nos ocupa, tratándose exclusivamente de un cambio puntual.

JUNTA DE EXTREMADURA
Vista la
30 JUL 2019
y Ordenación del Territo

23 2019

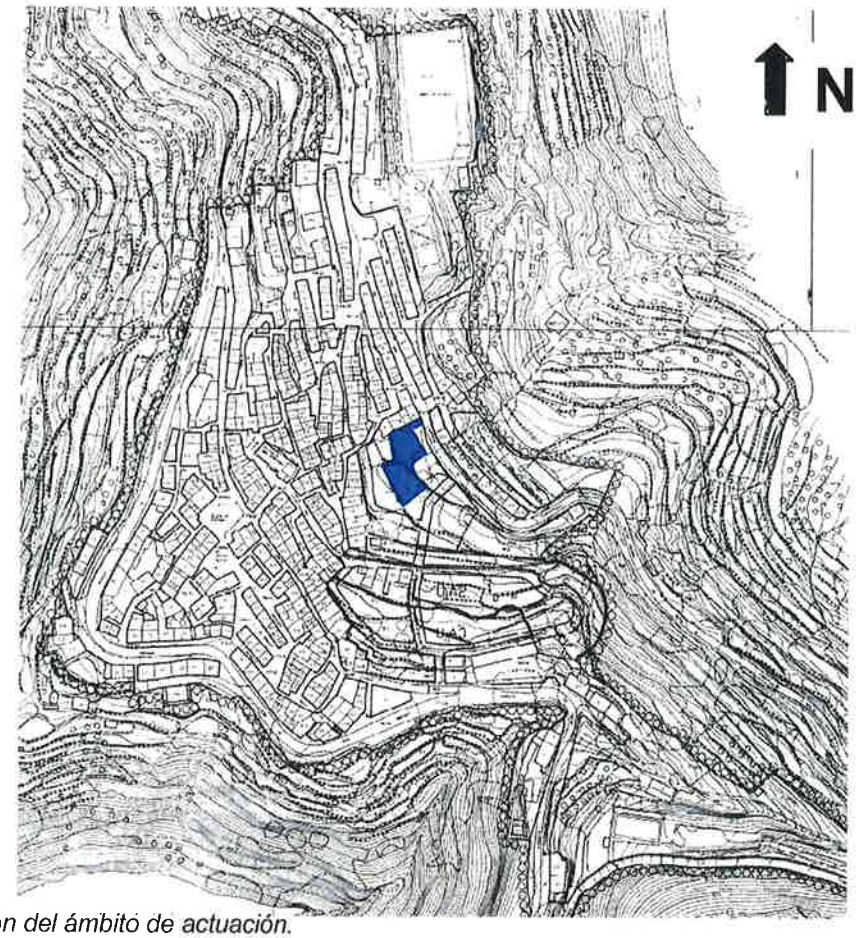
1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

1.1.1 Localización y características

La presente modificación se circunscribe a una finca de 864,37 m^2 de superficie situada en suelo urbano, de los cuales, 430,85 m^2 se engloban dentro del suelo urbano consolidado y el resto, 433,52 m^2, se encuentran suscritos en suelo urbano no consolidado, dentro de la Unidad de Ejecución nº1.

El ámbito de actuación está situado al este del casco urbano de Barrado, limitado al noreste por la Av. de la Constitución (una de las arterias principales del pueblo), al noroeste y oeste por el núcleo urbano consolidado y al sur y suroeste por huertos.



Situación del ámbito de actuación.

Se trata de un terreno con pendiente pronunciada, estabilizado en bancales que discurren paralelos a la Av. de la Constitución, bajando la cota de nivel hacia el sur.

30/07/2019
23 ENE 2019

1.1.2 Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes

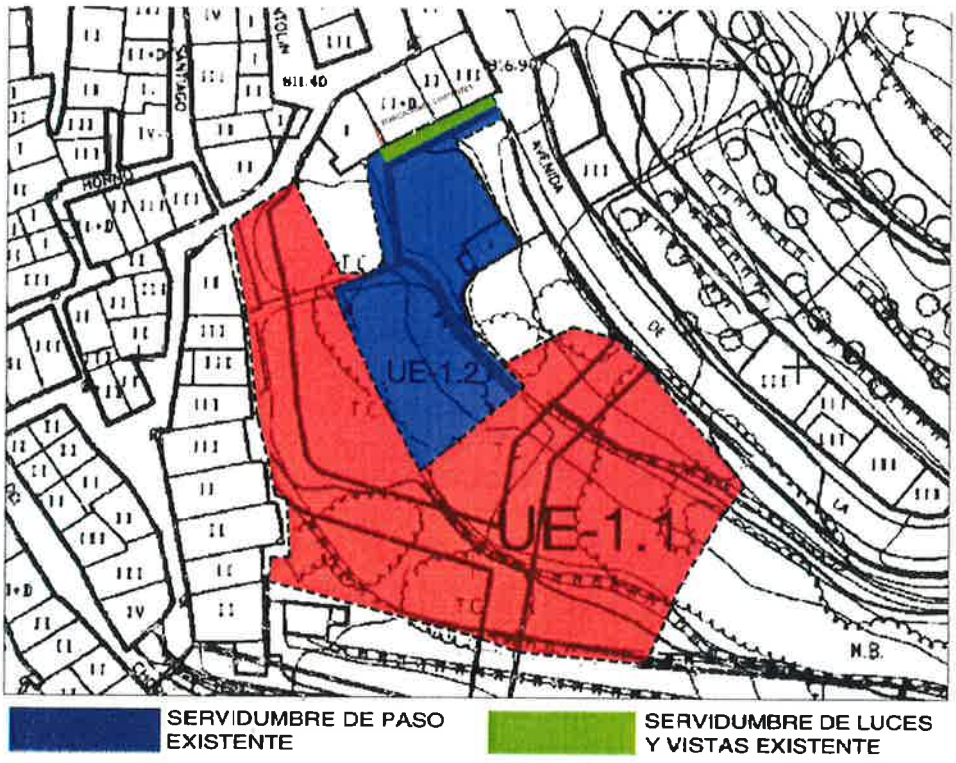
Los terrenos afectados por la modificación pertenecen a un único propietario y se usan actualmente como huertos de cultivos y siembra, distribuidos en bancales, forma de cultivo predominante en la zona, debido a la orografía del terreno.

Existen pequeñas edificaciones de uso agrícola, tal y como se puede apreciar en las fotografías.

Además, se contemplan varios caminos o sendas que sirven de acceso a las huertas existiendo diferentes servidumbres, tanto de paso, como de luces y vistas que están establecidos desde tiempos inmemoriales. Dichas servidumbres se describen a continuación y quedan reflejadas en el siguiente esquema y en las fotos adjuntas:

- Servidumbre de paso: Existen sendas que recorren la parcela desde la Avda. de la Constitución, hasta las huertas colindantes. Dicha servidumbre discurre adosada a las edificaciones existentes, recorriendo sus fachadas y atravesando la parcela en cuestión adosada a la medianera con la parcela Este, en sentido paralelo a los bancales existentes.

- Servidumbre de luces y vistas: Las edificaciones existentes disponen de huecos de ventana y puertas de paso que abren al interior de la parcela, coincidiendo por el punto de paso de la servidumbre de paso.



Servidumbres existentes

Se aporta reportaje fotográfico del estado actual.



Fotografía nº XX



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8


Foto 9


Foto 10


Foto 11


Foto 12


Foto 13


Foto 14

23 ENE 2019

1.1.3 Condicionantes urbanísticos establecidos por las NNSS de Barrado

Los terrenos que forman el ámbito de actuación se encuentran dentro de **suelo calificado como urbano**, parte consolidado y parte no consolidado, dentro de la UE1, como se ha explicado en el punto anterior.

Las NNSS de Barrado establecen para los terrenos afectados las siguientes condiciones:

1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL

Se define una sola ordenanza para las zonas de uso predominantemente residencial aplicándose indistintamente en manzana cerrada y abierta por aplicación directa de la misma y según sea la tipología del área en concreto.

Las Unidades de Ejecución que se definen son las siguientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	
UNIDAD Nº 1	*3.218,99*
UNIDAD Nº 2	*6.704,46*
UNIDAD Nº 3	*3.684,70*
TOTAL	*13.608,15*

Art. 177.- Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes Normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

Art. 178.- Usos permitidos.

- *Vivienda en todas las plantas-*
- *Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.*
- *Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1ª y 2ª.*
- *Almacenes en categoría 1ª.*
- *Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.*
- *Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.*
- *Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.*
- *Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.*
- *Sala de reunión en planta baja y primera.*
- *Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m^2 o edificio exclusivo.*

Art. 179.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles. Se han definido unidades de actuación para en caso necesario poder llevar a cabo las alineaciones señaladas.

Art. 180.- Dimensiones de parcela mínima.

1. Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

- Superficie mínima de cien m2.

- Fachada mínima de 4,50 m a la vía pública.

- Fondo mínimo de diez m.

2. Además de cumplir las condiciones precedentes para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20º. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

3. Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de parcela mínima para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

4. No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad.

5. Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento de Barrado a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

Art. 181.- Superficie ocupada.

La superficie ocupada podrá alcanzar el 100% del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

Art. 182.- Alturas permitidas.

Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 9,50 m a la cara inferior del forjado superior. En ningún caso se sobrepasará la altura total de los edificios colindantes cuando estos tengan una o dos plantas y se permitan las mismas alturas para la nueva edificación.

Art. 183.- Vuelos máximos.

Se autorizarán los establecidos en las presentes ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.



2 3 2019

Art. 184. Aprovechamiento urbanístico máximo.

1. La ocupación máxima de la planta baja se obtendrá:

** Con profundidad de solar menor o igual a 20 m será el cien por cien de su superficie.*

** Con profundidad de solar mayor que 20 m, será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar.*

2. La ocupación máxima de cada una de las otras plantas superiores se considerará, en todos los casos, el cien por cien de la superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal.

3. El aprovechamiento urbanístico máximo total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de la edificabilidad de cada una de las plantas permitidas.

4. La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será el resultado de la aplicación de las siguientes condiciones:

** Edificabilidad: 1,10 m2/m2. Aplicando al total de la parcela.*

** Ocupación máxima: 50% del total de la parcela.*

** Retranqueos mínimos a linderos 3 m.*

5. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio) y en el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio, para determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el particular.

Directora General de Urb... y Ordenación del T...

23 DIC 2019

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

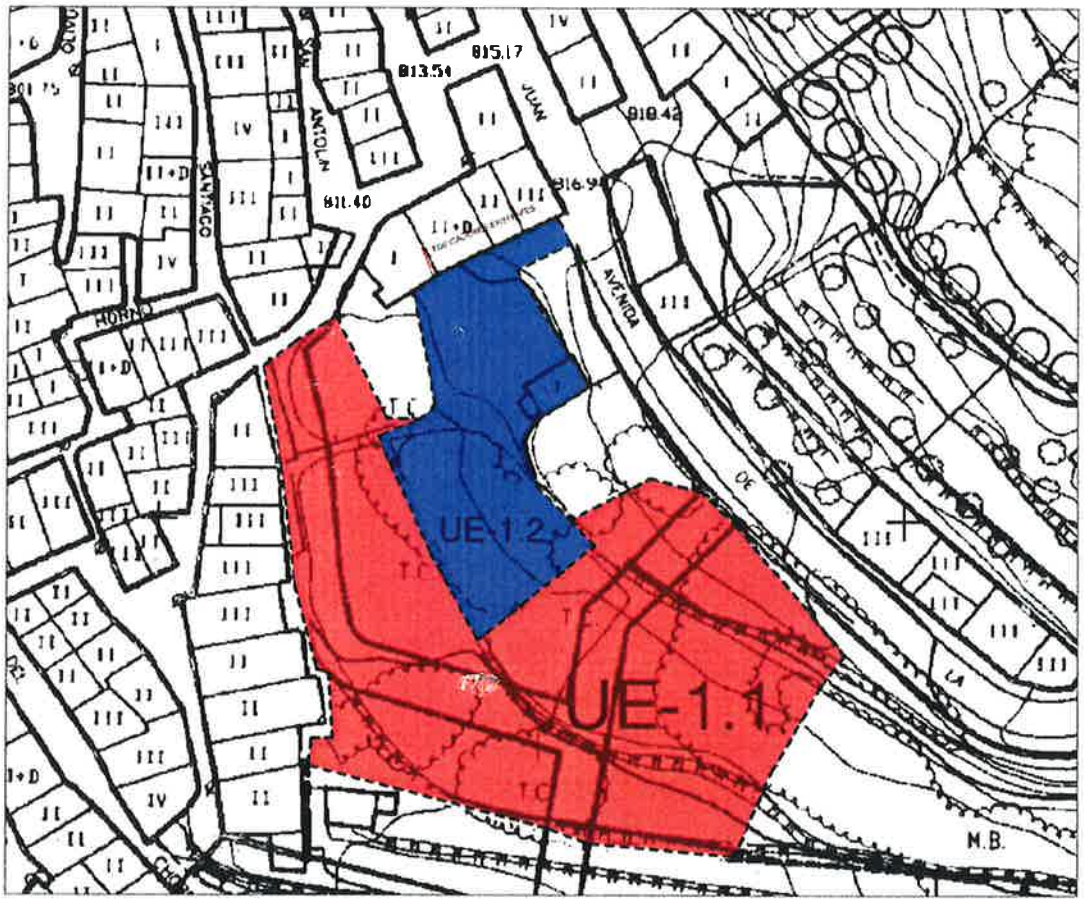
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

Se proponen las siguientes modificaciones:

1. **Se plantea la división de la UE1 en dos Unidades de Ejecución: UE1.1 y UE1.2.**

La UE1.2 se corresponde con la finca perteneciente a Dª. Saray Breña Díaz, e incorpora terrenos de suelo urbano consolidado colindantes con la antigua UE1.

La UE1.1 abarca el resto de la UE1.



Clasificación de suelo, alineaciones y unidades de actuación. Propuesta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS			
	SUELO DE UE1 (m^2)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (m^2)	**SUPERFICIE TOTAL UNIDAD (m^2)**
UNIDAD Nº 1.1	2785,47		**2785,47**
UNIDAD Nº 1.2	433,52	430,85	**864,37**

Como consecuencia de la modificación descrita es necesaria la redacción de nuevas fichas reguladoras para cada una de las nuevas unidades de ejecución, manteniendo los parámetros básicos de aprovechamiento, uso y tipología edificatoria establecidos en las NNSS de Barrado y aplicando la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX). Estas fichas están detalladas en los apartados 2.1.1 y 2.1.2.

2. Establecimiento de una nueva ordenanza "ORDENANZA 2. RESIDENCIAL. UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.2" que regule la nueva Unidad de Ejecución UE 1.2 resultante.

Esta ordenanza es idéntica a la ordenanza 1 existente en las NNSS vigentes, salvo en dos aspectos:

- a) *Artículo nº 180 "Dimensiones de parcela mínima"*: Se suprimen sus apartados 2, 3, 4 y 5, relativos a aquellos aspectos relacionados a la geometría de parcela y linderos.
- b) *Artículo nº 184 "Aprovechamiento Urbanístico Máximo"*: Se suprimen todos sus apartados, y **se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m2/m2**, a tenor de cumplir con el objetivo marcado en el punto 1 del artículo 74 de la ley 15/2001.

Esta nueva **"ORDENANZA 2"** está definida en el punto 2.1.3.

Las reservas de suelo para dotaciones públicas se sustituirán por su valor metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos.



2 5 [illegible] 2019

2.1.1 Condiciones y definición de la nueva unidad de actuación UE1.1

La nueva unidad de ejecución de define a través de los siguientes parámetros:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.1

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
ORDENANZA REGULADORA	**ORDENANZA 1. RESIDENCIAL**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	USOS PERMITIDOS DE LAS NNSS DE BARRADO (SEGÚN ART. 178 –NNSS)
TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA Y ABIERTA POR APLICACIÓN DIRECTA DE LA MISMA.

SUPERFICIE TOTAL BRUTA	2785,47 m^2

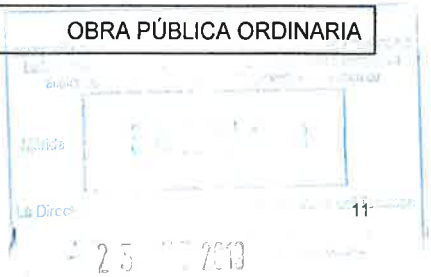
APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	0,70 m^2t/m^2s
Aprovechamiento objetivo	1949,83 m^2t
Aprovechamiento subjetivo	1754,85 m^2t

CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS. SISTEMA LOCAL	
Equipamientos públicos	194,98 m^2
Zonas verdes	194,98 m^2
Viario (superficie aproximada)	790,36 m^2
La ubicación de las cesiones de suelo no se ha detallado, serán los propietarios afectados los que ubiquen su situación final cuando se desarrolle la correspondiente unidad.	

CESIONES DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN	
Participación de la Administración Actuante (Ayto.) en las plusvalías	194,98 m^2
Vivienda en régimen de protección pública	30%

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
Reserva de aparcamientos totales	20
De los cuales aparcamientos públicos	10

SISTEMA DE ACTUACIÓN RECOMENDADO	OBRA PÚBLICA ORDINARIA



2.1.2 Condiciones y definición de la nueva unidad de actuación UE1.2

La nueva unidad de ejecución de define a través de los siguientes parámetros:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
ORDENANZA REGULADORA	**ORDENANZA 2. RESIDENCIAL**
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	USOS PERMITIDOS DE LAS NNSS DE BARRADO (SEGÚN ART. 178 –NNSS)
TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA Y ABIERTA Y VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

SUPERFICIE TOTAL BRUTA	864,37 m^2

APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	1 m^2t/m^2s
Aprovechamiento objetivo	864,37 m^2
Aprovechamiento subjetivo	834,02 m^2t

CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS. SISTEMA LOCAL	
Equipamientos públicos	30,35 m^2
Zonas verdes	30,35 m^2
La reserva de suelo para dotaciones públicas se sustituirá por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos, de acuerdo con el artículo 155.2.d de la LSOTEX	

CESIONES DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN	
Participación de la Administración Actuante (Ayto.) en las plusvalías	30,35 m^2
Vivienda en régimen de protección pública	91,04 m^2
La reserva de suelo para dotaciones públicas se sustituirá por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos, de acuerdo con el artículo 155.2.d de la LSOTEX	

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
Reserva de aparcamientos totales	4
De los cuales aparcamientos públicos	2

SISTEMA DE ACTUACIÓN RECOMENDADO	OBRA PÚBLICA ORDINARIA

23 ENE 2019

2.1.3 Definición de la nueva ordenanza

ORDENANZA 2. RESIDENCIAL

Esta ordenanza es de aplicación a la Unidad de Ejecución Nº 1.2:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	
UNIDAD Nº 1.2	864,37 m2
TOTAL	864,37 m2

Art. 177A.- Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

Art. 178A.- Usos permitidos.

- Vivienda en todas las plantas.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1ª y 2ª.
- Almacenes en categoría 1ª.
- Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.
- Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.
- Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Sala de reunión en planta baja y primera.
- Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m^2 o edificio exclusivo.

Art. 179A.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles.

23 ENE 2019

Art. 180A.- Dimensiones de parcela mínima.

Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

- Superficie mínima de cien m^2.

- Fachada mínima de 4,50 m a la vía pública.

- Fondo mínimo de diez m.

Art. 181A.- Superficie ocupada.

La superficie ocupada podrá alcanzar el 100% del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

Art. 182A.- Alturas permitidas.

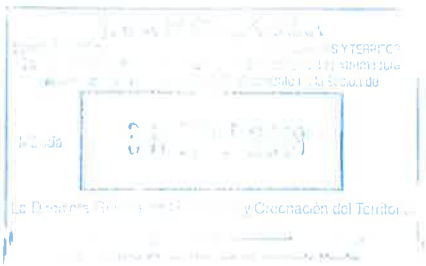
Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 9,50 m a la cara inferior del forjado superior. En ningún caso se sobrepasará la altura total de los edificios colindantes cuando estos tengan una o dos plantas y se permitan las mismas alturas para la nueva edificación.

Art. 183A.- Vuelos máximos.

Se autorizarán los establecidos en las presentes ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.

Art. 184A. Aprovechamiento urbanístico máximo.

La edificabilidad máxima en todos los casos será de 1,00 m2/m2 aplicado al total de la parcela.



23 ENE 2019

2.2 JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta tiene como objeto dar respuesta a la iniciativa particular de urbanizar y edificar una finca circunscrita en el ámbito de actuación. Para ello es necesario que se produzcan las modificaciones descritas en el punto 2.1 y que se justifican a continuación:

1. El ámbito delimitado por la actual UE1 según las NNSS de Barrado es una zona de huertos en activo. El desarrollo urbanístico de dicho ámbito en su totalidad supondría un perjuicio para la mayoría de los propietarios de las fincas. No existe ningún interés colectivo por urbanizar dicho ámbito. Por este motivo, se propone la división de la UE1 en dos Unidades de Ejecución independientes posibilitando de este modo el desarrollo urbanístico y la edificación de la UE1.2.
2. La finca de Dª. Saray Breña Díaz está dividida en dos por la delimitación de la UE1, de modo que parte de la finca pertenece a suelo urbano consolidado y otra parte a suelo urbano no consolidado. Esto dificulta las posibilidades de urbanización y edificación en la misma.
3. En la definición de la nueva Unidad de Ejecución y Ordenanza **no se ha aumentado la edificabilidad de la parcela, sino que se ha disminuido.** La edificación resultante es la suma de las edificabilidades actuales atribuibles a la parcela y reducida al estándar de edificabilidad bruta **de $1m^2/m^2t$** para así cumplir con el objetivo marcado en el punto 1 del **artículo 74 de la ley 15/2001.**
4. El promotor de esta modificación, Dª Saray Breña Díaz, es vecina de Barrado y tiene la intención de **autopromover una vivienda unifamiliar para su uso personal y de su familia como vivienda habitual** en la finca de su propiedad. **Esta modificación no tiene fines especulativos.**
5. La parcela existente cumple con todos los parámetros de parcela mínima a excepción de los aspectos geométricos que afectan a los linderos que en la ordenanza existente no pueden tener *entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.* La nueva ordenanza suprime esta restricción. De esta forma se posibilita la edificación en dicha parcela, sin afectar al resto de solares ni perjudicar a ningún vecino.
6. La definición de la alineación de la futura edificación se establecerá manteniendo las servidumbres actuales garantizando el acceso a los huertos existentes que disfrutan de ese derecho.
7. En la UE1.1 la reserva de suelo para dotaciones públicas (incluyendo zonas verdes) se corresponde con una superficie de 389,96 m^2. La ubicación de las cesiones de suelo no se ha detallado, serán los propietarios afectados los que ubiquen su situación final cuando se desarrolle la correspondiente unidad.

23 DIC 2010

8. En la UE1.2 la reserva de suelo para dotaciones públicas (incluyendo zonas verdes) se corresponde con una superficie de 60,70 m^2. Esta superficie resulta demasiado pequeña para su desarrollo dentro del suelo resultante en la UE2 por lo que, de conforme con lo previsto en el art. 155.2.d de la LSOTEX se sustituirá por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos.

2.3 JUSTIFICACION DE QUE LA MEJORA RESPETA, COMPLEMENTA Y PERFECCIONA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1. La modificación **no altera sustancialmente la ordenación establecida en las normas subsidiarias para el municipio** y representa una parte muy pequeña dentro del núcleo urbano, como puede apreciarse en el plano 00.

2. La modificación **favorece la edificación propiciando un aumento de la población** y asentamiento de nuevas familias **en un pueblo** con una población de 428 habitantes que, según el INE, **presenta una evolución demográfica con un crecimiento en negativo constante** desde los años sesenta del pasado siglo. Además, un gran porcentaje de la población actual se sitúa por encima de los 65 años, que junto a los pocos nacimientos anuales hacen que la población a la par que envejece, disminuya.

3. Se considera que **el resultado favorable de la modificación** y la posterior construcción de la vivienda habitual del promotor**, es de gran interés municipal y un argumento de peso para la constante lucha que la Administración está promoviendo en Extremadura contra el despoblamiento rural y contra la emigración de los jóvenes de los pueblos**, ya que Dª Saray, **ha escolarizado a su hijo en el colegio municipal de Barrado**, siendo un aporte importantísimo a un Colegio con escaso número de alumnos, que forma parte del CRA Riscos de Villavieja, (Colegios Rurales Agrupados), **apostando por quedarse ella y su familia en el medio rural,** en una localidad de apenas 428 habitantes, representados, en gran parte, por una población envejecida.

4. La innovación se justifica por la necesidad de reanudar la actividad urbanística de desarrollo de este ámbito. El titular de los terrenos solicita la segregación de la unidad ajustándose a una división geográfica, correspondiendo el 100% de la finca a propietario único y directamente vinculada a la zonificación colindante con la Av. de la Constitución.

5. **La finca de actuación se encuentra pegada al núcleo urbano consolidado, por lo que la posibilidad de edificar en ella supone la continuación y consolidación de dicho núcleo urbano**, evitando que ese terreno permanezca como un terreno residual sin edificar en futuros desarrollos.

6. Además, **dicha innovación se acoge dentro del espíritu legislativo de la LSOTEX**, como se recoge en su artículo 5, pto2. Letra a)

   La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

2 5 ENE 2019

2.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

2.4.1 Cumplimiento para la UE1.1. Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado.

En la siguiente ficha puede comprobarse el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas establecidos en el **artículo 74 de la ley 15/2001.**

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LSOTEX	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.1
SUPERFICIE TOTAL BRUTA	2785,47 m^2

	EXIGIBLE LSOTEX		ORDENACIÓN	
APROVECHAMIENTO				
Edificabilidad bruta	0,70m^2t/m^2	1949,83m^2t	0,70m^2t/m^2	1949,83m^2t

CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS. SISTEMA LOCAL			
Equipamientos públicos	10m^2/100m^2t	194,98 m^2	194,98 m^2
Zonas verdes	10m^2/100m^2t	194,98 m^2	194,98 m^2

CESIONES DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN				
Participación de la Administración Actuante (Ayto.) en las plusvalías	10% aprovech.	194,98 m^2	10% aprovech.	194,98 m^2
Vivienda en régimen de protección pública	30% sup. edificable		30% sup. edificable	

PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Aparcamientos	(1 plaza/100m^2t)	20	20
De los cuales aparcamientos públicos	(0,5 pla/100m^2t)	10	10

2.4.2 Cumplimiento para la UE1.2. Unidad de ejecución en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En la siguiente ficha puede comprobarse el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas establecidos en el **artículo 74 de la ley 15/2001 en el área de la E1.2 perteneciente a suelo urbano no consolidado (antigua UE1).**

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LSOTEX	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.2 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUPERFICIE TOTAL BRUTA	433,52 m^2

	EXIGIBLE LSOTEX		**ORDENACIÓN**	
APROVECHAMIENTO				
Edificabilidad bruta	0,70m^2t/m^2	303,46m^2t	0,70m^2t/m^2	303,46m^2t

CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS. SISTEMA LOCAL			
Equipamientos públicos	10m^2/100m^2t	30,35 m^2	30,35 m^2
Zonas verdes	10m^2/100m^2t	30,35 m^2	30,35 m^2

CESIONES DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN				
Participación de la Administración Actuante (Ayto.) en las plusvalías	10% aprovech.	30,35 m^2	10% aprovech.	30,35 m^2
Vivienda en régimen de protección pública	30% sup. edificable			91,04 m^2

PLAZAS DE APARCAMIENTO				
Aparcamientos	(1 plaza/100m^2t)	3,03	(1 plaza/100m^2t)	4
De los cuales aparcamientos públicos	(0,5 pla/100m^2t)	1,5	(0,5 pla/100m^2t)	2

En la siguiente ficha puede comprobarse el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas establecidos en las **NNSS de Barrado** y aplicados **en el área de la E1.2 perteneciente a suelo urbano consolidado.**

En el área de suelo urbano consolidado la edificabilidad media es la resultante de la aplicación directa de las condiciones de ordenación referidas al uso característico de la parcela según las NNSS de Barrado.



23 ENE 2019

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NNSS DE BARRADO	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.2 EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUPERFICIE TOTAL BRUTA		430,85 m^2
	NNSS BARRADO	ORDENACIÓN
APROVECHAMIENTO		
Parcela Mínima. *Artículo 180.*	Superficie mínima = 100 m^2 Fachada mínima = 4,50 m. Fondo mínimo = 10 m.	Superficie = 430,85 m^2 Fachada mínima = 4,50 m. Fondo mínimo 22,57 m.
Superficie Ocupada. *Artículo 181.*	100 % del solar edificable	100 % del solar edificable
Alturas permitidas. *Artículo 182.*	3 Plantas – 9,50 m	3 Plantas – 9,50 m
Aprovechamiento máximo. *Artículo 184.* (*) Ver cálculos adjuntos.	Planta baja <20 m = 100 % Planta baja >20 m = 50 % Resto Otras plantas <20 m = 100 %	P.B < 20 m = 365,75 m^2 P.B.>20 m = 32,55 m^2 Otras P.<20 m = 731,50 m^2
Edificabilidad bruta	**1.129,80 m^2**	**1.129,80 m^2**
Aprovechamiento objetivo	**1.129,80 m^2**	**1.129,80 m^2**

CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS. SISTEMA LOCAL		
Equipamientos públicos	No procede	0
Zonas verdes	No procede	0

CESIONES DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN		
Participación de la Administración Actuante (Ayto.) en las plusvalías	No procede	0
Vivienda en régimen de protección pública	No procede	0

PLAZAS DE APARCAMIENTO		
Aparcamientos	No procede	0
De los cuales aparcamientos públicos	No procede	0

(*) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MÁXIMO DE LA PARCELA ACTUAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. - Cálculo según Art. 184 de las NN.SS

Cálculo de la Ocupación Máxima por plantas.

Planta Baja: Ocupación 100 % de superficie los primeros 20 m desde fachada y 50% el resto.

- **Superficie de solar con profundidad ≤ 20 metros = 365,75 m^2.**
- Superficie de solar con profundidad > 20 metros = 65,10 m^2.

Resto de Plantas: Ocupación 100 % de superficie los primeros 20 m desde fachada.

- **Superficie de solar con profundidad ≤ 20 metros = 365,75 m^2.**

- Ocupación Planta Baja:
  365,75 m^2 + 50% 65,11 m^2 = 398,30 m^2.
- Ocupación Resto de Plantas: (Primera y Segunda):
  365,75 m^2 + 365,75 m^2 = 731,50 m^2

Aprovechamiento Máximo Total = 398,30 m^2 + 731,50 m^2 = 1.129,80 m^2.

2.5 ESTUDIO COMPARATIVO, ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO, DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

2.5.1 Estado actual

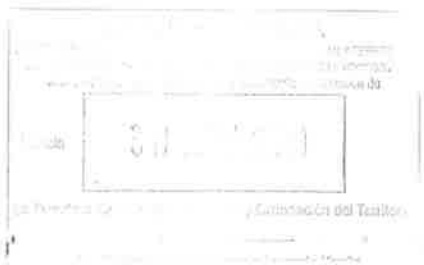
Las NNSS de Barrado **no determinan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas para las unidades de ejecución** establecidas en este. Por tanto, no existe un estado actual con el que comparar las modificaciones sufridas en dichos parámetros. El desarrollo de las nuevas unidades de ejecución se ha hecho siguiendo los estándares que se indican en el **artículo 74 de la ley 15/2001.**

En el caso de la **Unidad de Ejecución 1.1**, puede verse la justificación de los estándares adoptados en el apartado anterior.

En el caso singular de la nueva **Unidad de Ejecución 1.2**, al estar formada por 430,85 m^2 de suelo urbano consolidado y 433,52 m^2 de suelo urbano no consolidado, sí se produce una modificación de estos parámetros con respecto a los existentes. La única modificación sustancial es **la pérdida de aprovechamiento objetivo** ya que, según las NNSS de Barrado el área de suelo urbano consolidado tendría un aprovechamiento de 1.129,80 m^2t, habiéndose reducido a un aprovechamiento de 560,91 m^2t para así cumplir con el objetivo marcado en el punto 1 del **artículo 74 de la ley 15/2001, donde se especifica:**

En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar un metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.



23 ENE 2019

La siguiente tabla desglosa los estándares aplicados en la UE1.2, en cada área, según lo justificado anteriormente y que da como resultado la ficha de la unidad completa que se refleja en el punto 2.1.2.:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.2**

ESTUDIO COMPARATIVO	**ESTADO ACTUAL**		**MODIFICADO**
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1.2**
SUPERFICIE TOTAL BRUTA	430,85 m^2	433,52 m^2	864,37 m^2

APROVECHAMIENTO			
Superficie Ocupada	**100 % del solar edificable**	**—**	**100 % del solar edificable**
Alturas permitidas	**3 Plantas – 9,50 m**	**—**	**3 Plantas – 9,50 m**
Aprovechamiento máximo Planta baja <20 m = 100 % Planta baja >20 m = 50 % Resto Otras plantas <20 m = 100 %	**1.129,80 m2** P.B < 20 m = 365,75 m2 P.B.>20 m = 32,55 m2 Otras P.<20 m = 731,50 m2	**—**	**—**
Edificabilidad bruta	**1.129,80 m2**	**0,7 m^2t/m^2**	**1m^2t/m^2**
Aprovechamiento objetivo	**1.129,80 m2**	**303,46 m^2**	**864,37 m^2**

CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS. SISTEMA LOCAL			
Equipamientos públicos	No procede	30,35 m^2	30,35 m^2
Zonas verdes	No procede	30,35 m^2	30,35 m^2

CESIONES DE SUELO A LA ADMINISTRACIÓN			
Participación de la Administración Actuante (Ayto.) en las plusvalías	No procede	30,35 m^2	30,35 m^2
Vivienda en régimen de protección pública	No procede	91,04 m^2 (30%)	91,04 m^2

PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Reserva de aparcamientos totales	No procede	4	4
De los cuales aparcamientos públicos	No procede	2	2

En Barrado, a 1 de agosto de 2018

Fdo. Ruth Vega Clemente, arquitecta.