MARIA PURIFICACION ROMERO ARROBA (1 de 1)
COLAB. SECRETARIA / INTERVENCION
Fecha Firma: 02/09/2021
HASH: 04b15a02b3ec021755b4e0fc0405aec2

Isidro Barroso Gutierrez (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 26/03/2020
HASH: 275a528680157155f24b48058b8a9398

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

ARROYO DE LA LUZ.
CÁCERES

Expte. 1588-2019-Ar-R.P.

Tajosalor MANCOMUNIDAD



OFICINA TÉCNICA URBANÍSTICA

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 18

1. ANTECEDENTES Pág. 2

2. OBJETO Pág. 3

3. MEMORIA INFORMATIVA Pág. 4

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1. Localización:

3.1.2. Información urbanística:

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

3.2.2. Edificación:

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA Pág. 10

4.1. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.

4.3. EDIFICABILIDAD Y CALIFICACIÓN.

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 50 LOTUS.

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE (ARTÍCULO 10 LOTUS).

5. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. Pág. 17

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO. Pág. 17

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Arroyo de la Luz solicita a la Oficina Técnica Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor la redacción de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales con el objeto de reflejar en la documentación gráfica de la calle Pozo de la Parra y la Plaza Dulce Chacón.

Las NN.SS.MM. de Arroyo de la Luz inician su tramitación en al año 1992 con la publicación del avance en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres (BOP de Cáceres de 13 de abril de 1992) y entran en vigor a finales de 1996 con la publicación de la aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura (DOE Nº 140 de 3 de diciembre de 1996). Durante la tramitación se aprobaron determinadas actuaciones urbanísticas que no se incorporaron a las NN.SS.MM.

En concreto en 1995 se otorga por el Ayuntamiento de Arroyo de la Luz licencia de obras para la construcción de 26 viviendas, garajes y trasteros de Protección Oficial, dichas construcciones y los viarios a los que dan frente no se incorporan a las determinaciones de las NN.SS.MM. que se aprueban definitivamente a finales del año 1996.

Así, comprobada la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias Municipales y la imagen aérea obtenida de la web www.ideextremadura.com, se comprueba que **las obras de urbanización ejecutadas en la citada Calle Pozo de la Parra y Plaza Dulce Chacón no se ajustan al trazado de las Alineaciones establecidas por la normativa urbanística municipal.**

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 18

2. OBJETO

Esta modificación se circunscribe a la manzana delimitada por las calles Juan Carlos I, calle Parra, calle Pozo del Hambre del casco urbano de Arroyo de la Luz.

El objeto del presente documento es la modificación de las alineaciones establecidas, con el objeto de incorporar los viarios públicos existentes en el interior de la manzana. **Todo ello, con independencia de los trámites administrativos que se deriven de la ejecución de las obras de urbanización sin adecuarse o en contradicción al planeamiento municipal vigente.**

La modificación puntual afecta únicamente a la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias Municipales, en concreto, los planos de ordenación Plano nº 2. "Calificación del Suelo" Hoja 1 y Plano nº 8 "Alineaciones".

La presente modificación normativa se redacta por el equipo Técnico de la Oficina Técnica Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo el técnico redactor D. Isidro Barroso Gutiérrez, Arquitecto.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1. Localización:

La modificación propuesta afecta únicamente a la manzana delimitada por las calles Juan Carlos I, calle Parra, calle Pozo del Hambre del casco urbano de Arroyo de la Luz.

La manzana está clasificada como Suelo Urbano y calificada como Casco Urbano Consolidado con Protección Ambiental. La Ordenanza de aplicación se establece en los artículos 147 y siguientes de las NN.SS.MM. con la siguiente redacción:

"… 1. Casco urbano consolidado

Artículo 147.–Definición

– Se entienden y delimitan como tales aquellas zonas del desarrollo urbano en las que existe un trazado viario que delimita claramente lo público de lo privado, una parcelación que permita la construcción puntual e inmediata y una tipología de edificación que defina tanto el carácter del área urbana como el aprovechamiento o edificabilidad de la misma.

Artículo 148.–Tipología del casco urbano consolidado

– Dentro del casco urbano consolidado se diferencian dos tipos de suelo:

1. Protegido: Cuando se trata de un conjunto declarado de interés por sus características urbanísticas, arquitectónicas o ambientales.
Las condiciones de edificación en el casco consolidado protegido se especificarán en las correspondientes NORMAS DE PROTECCION, según el grado de protección establecido en cada caso.

2. Sin protección especial: Correspondiente al casco consolidado no sujeto a protección.

Artículo 149.–Tipología de la edificación

– La edificación podrá ser colectiva o individual, ajustándose a la ocupación en planta existente o especificada en los planos de ordenación.

Artículo 150.–Condiciones de volumen

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.

2. Retranqueos: Se prohíben.

3. Cuerpos volados: Se permiten con una dimensión máxima de 0,5 m. a partir de la primera planta (3,50 m. del acerado).

4. Parcela mínima 100 m2.

5. Edificabilidad máxima neta: 2,5 m2./m2.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021
FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 18
Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 18

Excepcionalmente en solares de menos de 20 m. de fondo debidamente registrados, podrá llegarse a 2,7 m2/m2.

6. Ocupación máxima neta: 100% en planta baja y 20 m. de fondo máximo en las restantes.

7. Altura máxima: 3 plantas (10,0 m.).

Artículo 151.–Condiciones de uso

1. Uso específico: Residencial salvo unifamiliar aislada.

2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio 1ª categoría), terciario y equipamientos.

3. Usos prohibidos: Industrial (talleres de servicio 2ª categoría y naves industriales) y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial) y residencial unifamiliar aislada.

Artículo 152.–Condiciones estéticas

1. Se prestará una especial atención a la elección de materiales en fachadas y cubiertas, así como a la adaptación a los tratamientos de fachada de los edificios colindantes.

2. Se evitarán en todo lo posible carpinterías metálicas exteriores, prohibiéndose en todo caso la carpintería metálica de aluminio en su color natural.

3. Las cubiertas:
a. Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica curva o material de aspecto similar, admitiéndose cubiertas planas en primera o última crujía.
b. No se permitirán soluciones de cubierta cuya superficie plana supere el 40 % de la superficie total de la cubierta.

4. Las paredes medianeras que vayan a quedar descubiertas habrán de ser tratadas con el mismo material de fachada.

5. En planta baja se prohíben expresamente las marquesinas y la utilización de materiales y colores distintos a los del resto de la fachada.
…".

Las determinaciones de Protección Ambiental se establecen en el artículo 211 del Catálogo de las NN.SS.MM. con la siguiente redacción:

"…
Artículo 211.–Protección Ambiental.

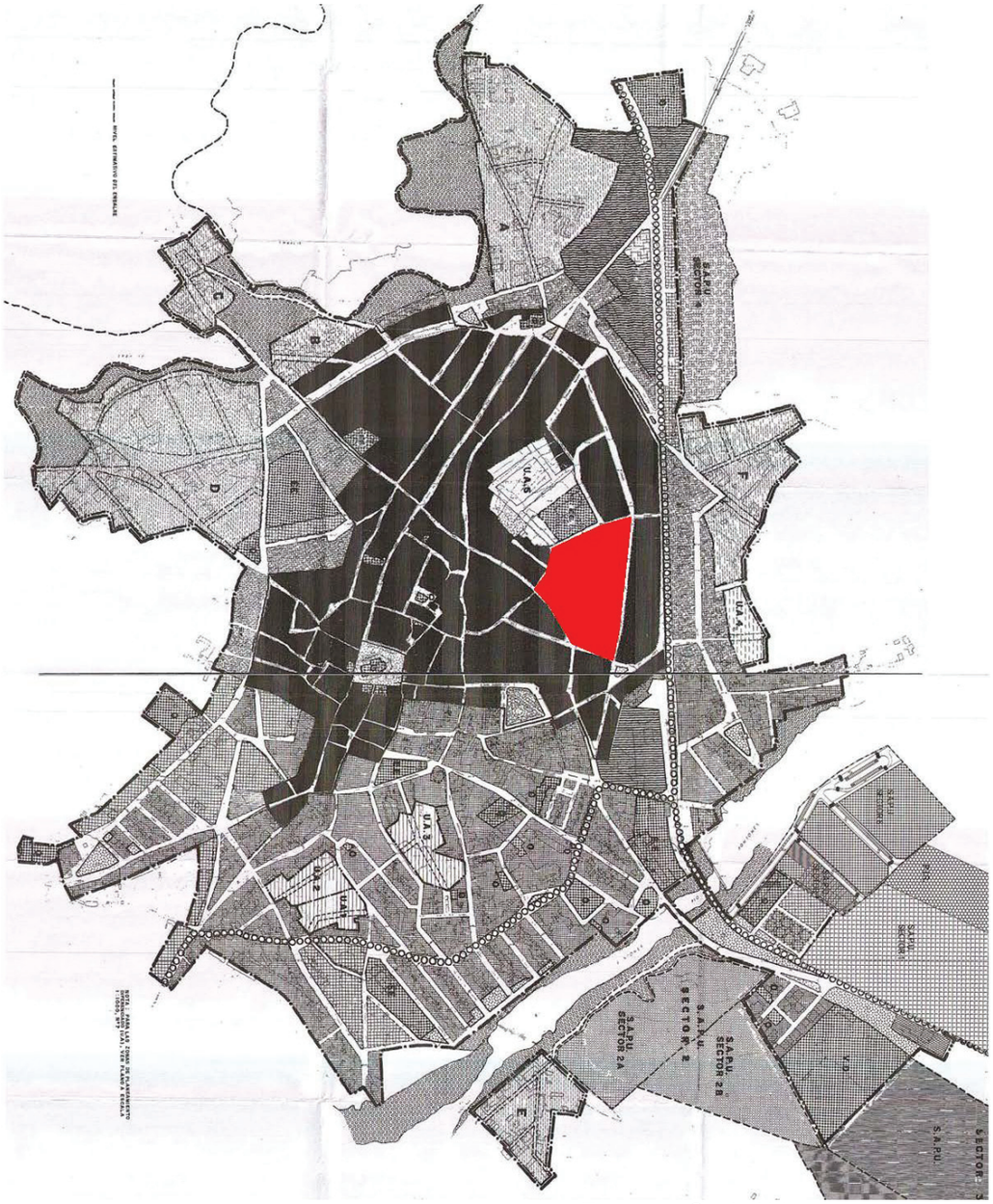
1. Se permitirán obras nuevas y de reestructuración, además de las permitidas en los dos artículos anteriores.

2. En el caso de que se realicen obras: en edificaciones existentes protegidas con este grado de protección; de nueva planta en solares libres; y en aquellos solares que, por la aplicación de estas Normas puedan quedar libres, éstas deberán ajustarse a las siguientes características:

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021
FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18
Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18

- Muros de cerramiento de fábrica de ladrillo o mampostería posteriormente enfoscada y pintada.
- Predominio del macizo frente al hueco.
- Predominio en el hueco la dimensión vertical frente a la horizontal.
- Cubiertas inclinadas de tipo árabe.
- Carpinterías exteriores con terminación en colores oscuros o de madera vista.
- Invariantes arquitectónicas:
** Chimeneas*
** Alpoyatas*
…".



Esquema Suelo Urbano.
Ámbito de la modificación puntual.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 18

3.1.2. Información urbanística:

La normativa urbanística en vigor en Arroyo de la Luz son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento con aprobación definitiva de 24 de julio de 1996 (DOE Nº 140 de 3 de diciembre de 1996).

Las NN.SS.MM. han sufrido las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación definitiva de 30 de abril de 1998 (DOE Nº 105 de 15 de septiembre de 1998).

- Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial, anuncio de 10 de agosto de 2001 (DOE Nº 102 de 1 de septiembre de 2001). Aprobación definitiva de 14 de marzo de 2003. (DOE Nº 50 de 29 de abril de 2003).

- Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 25 de enero de 2002 (DOE Nº 39 de 6 de abril 2002). Aprobación definitiva de 10 de junio de 2003. (DOE Nº 137 de 22 de noviembre de 2003).

- Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 26 de abril de 2002 (DOE Nº 58 de 21 de mayo de 2002). Aprobación definitiva de 15 de Julio de 2003. (DOE Nº 17 de 12 de febrero de 2004).

- Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 26 de Julio de 2002 (DOE Nº 99 de 27 de agosto de 2002). Aprobación definitiva de 4 de mayo de 2004. (DOE Nº 137 de 26 de noviembre de 2005).

- Modificación nº 6 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 24 de febrero de 2006 (DOE Nº 131 de 9 de noviembre de 2006). Aprobación definitiva de 29 de noviembre de 2007. (DOE Nº 35 de 20 de febrero de 2008).

- Modificación nº 7 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 5 de octubre de 2006 (DOE Nº 131 de 9 de noviembre de 2006). Aprobación definitiva de 29 de noviembre de 2007. (DOE Nº 100 de 26 de mayo de 2008).

- Modificación nº 8 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 28 de noviembre de 2007. (DOE Nº 145 de 20 de diciembre de 2007). Aprobación definitiva de 22 de diciembre de 2008. (DOE Nº 80 de 28 de abril de 2009).

- Modificación nº 9 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 22 de enero de 2010. (BOP Nº 36 de 23 de febrero de 2010). Aprobación definitiva de 26 de agosto de 2010. (DOE Nº 63 de 30 de marzo de 2012).

- Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 24 de octubre de 2013. (DOE Nº 247 de 26 de diciembre de 2013). Aprobación definitiva de 24 de abril de 2014. (DOE Nº 115 de 17 de julio de 2014).

- Modificación nº 12 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 16 de diciembre de 2014. (DOE Nº 4 de 8 de enero de 2015). Aprobación definitiva de 25 de agosto de 2015. (DOE Nº 164 de 25 de agosto de 2015).

- Modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 31 de mayo de 2016. (DOE Nº 140 de 21 de julio de 2016). Aprobación definitiva de 25 de enero de 2018. (DOE Nº 125 de 28 de junio de 2018).

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 18

- Modificación nº 14 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación inicial de 31 de diciembre de 2016. (DOE Nº 140 de 21 de julio de 2016). Aprobación definitiva de 26 de octubre de 2017. (DOE Nº 95 de 25 de 17 de mayo de 2018).

También existen modificaciones puntuales de las NN.SS.MM. que están en tramitación:

- Modificación puntual nº 15 de las NN.SS.MM. Aprobación inicial de 17 de noviembre de 2017 (DOE Nº 233 de 5 de diciembre de 2017).

- Modificación puntual nº 16 de las NN.SS.MM. Aprobación inicial de 11 de diciembre de 2017 (DOE Nº 244 de 22 de diciembre de 2017).

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

Los viarios que delimitan la manzana objeto de modificación están urbanizados contando con pavimentación, acerados, red de saneamiento, red de abastecimiento de agua, red de energía eléctrica y red de alumbrado público.

Los viarios existentes en el interior de la manzana no contemplados en las NN.SS.MM. también se encuentran urbanizados contando con pavimentación, acerados, red de saneamiento, red de abastecimiento de agua, red de energía eléctrica y red de alumbrado público. También cuenta con una zona ajardinada.



Imagen aérea (http://visorviaspecuarias.gobex.es/)

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 18

3.2.2. Edificación:

La manzana objeto de modificación se encuentra consolidada por la edificación. La mayoría de las edificaciones son viviendas unifamiliares entre medianeras de 2 plantas de altura, minoritariamente existen varios edificios plurifamiliares de 3 plantas de altura, uno de ellos situados en uno de los viarios interiores objeto de delimitación por la presente modificación puntual.

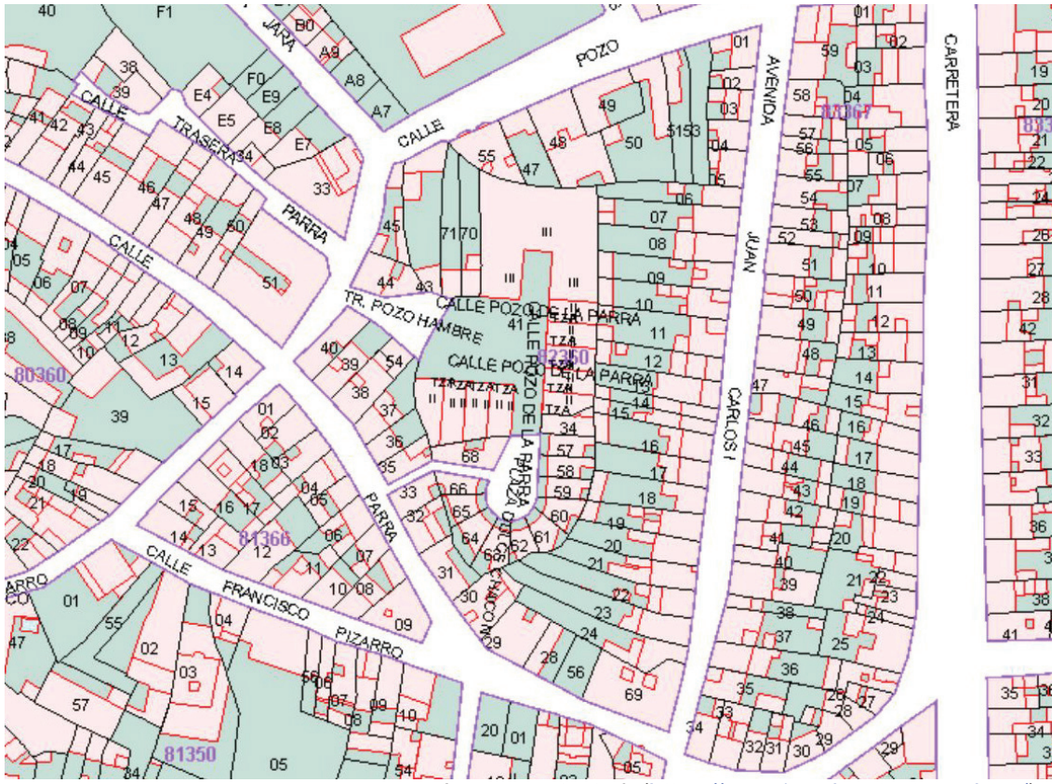


Imagen catastral. (https://www1.sedecatastro.gob.es/)

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 18

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.

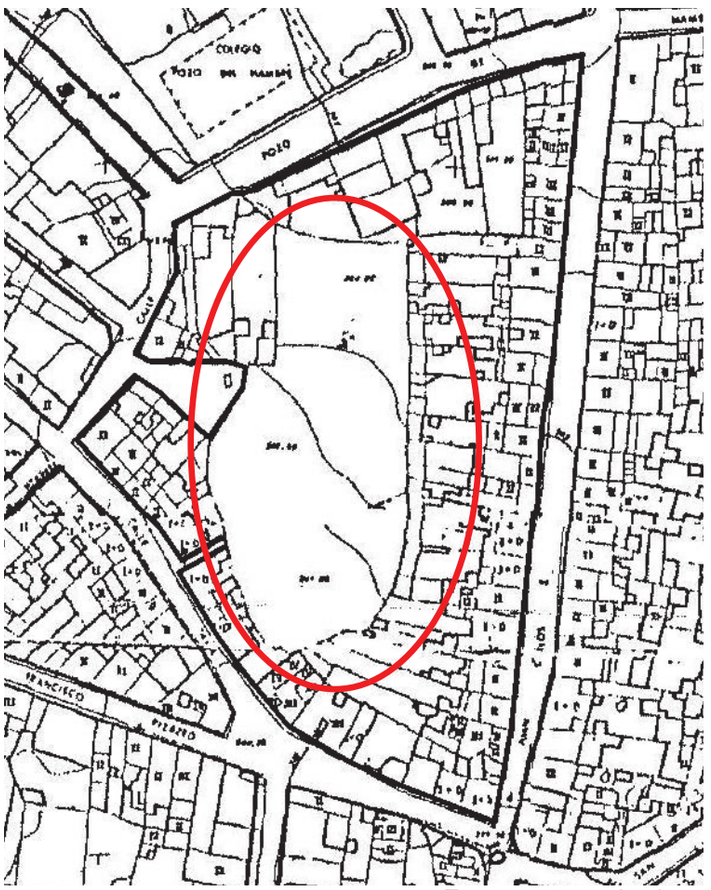
La modificación de las alineaciones oficiales se realiza con la finalidad de ajustar éstas a la realidad existente.

El ayuntamiento de Arroyo de la Luz en el año 1995 y sin estar aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales hoy vigentes adoptó el acuerdo de conceder licencia de obras para construir 26 viviendas, garajes y trasteros de Protección Oficial en unos terrenos situados en la Calle Pozo de Parra. Para la ejecución de dichas viviendas se requiere la ejecución de obras de urbanización.

El propio acuerdo de concesión de licencia de obras hace referencia a modificación parcial de las Normas, modificación que no se realizó. Desconocemos los motivos por los que no se modificó el trazado de alineaciones previamente a la ejecución de las obras.

En diferentes ocasiones se ha advertido la no existencia de alineaciones interiores en la manzana objeto de modificación y así se ha expuso a distintos representantes municipales.

Una vez que el Alcalde-Presidente tiene conocimiento del citado desajuste de alineaciones, encarga a la Oficina de Técnica Urbanística (de la que forma parte) la modificación de las NN.SS.MM. para que se adecue al trazado de las alineaciones al realmente existente.



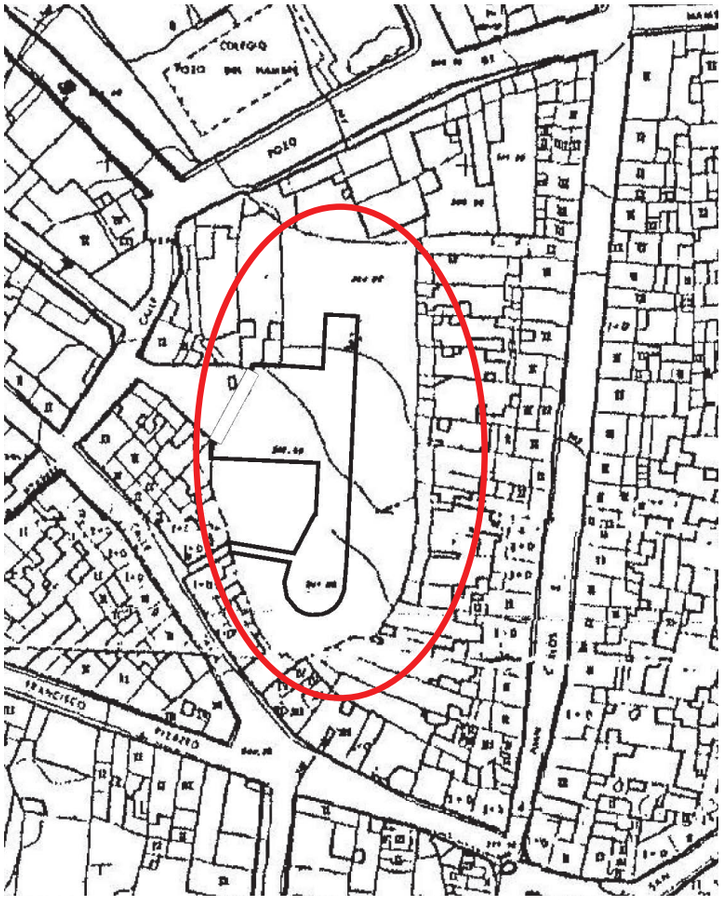
Esquema trazado vigente de alineaciones.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 18



Esquema trazado modificado de alineaciones.

4.3. EDIFICABILIDAD Y CALIFICACIÓN.

La modificación puntual propuesta afecta exclusivamente a la documentación gráfica de las NN.SS.MM. vigentes.

La modificación de alineaciones propuesta afecta a la calificación de los terrenos que se propone como dominios públicos (viario) y no afecta a los coeficientes de edificabilidad de la ordenanza de aplicación en el ámbito de la modificación puntual (casco urbano consolidado).

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

La modificación planteada no implica el incremento del aprovechamiento de los terrenos afectados por la modificación, por lo que no procede contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, ni la justificación de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la LOTUS, según el artículo 50 LOTUS.

Así, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el artículo 150 de las NN.SS.MM. tendríamos:

- Según NN.SS.MM. vigentes:
  - Edificabilidad: 2,5 m²/ m².
  - Ocupación: 100 % en planta baja y 20 m. de fondo máximo en las restantes.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

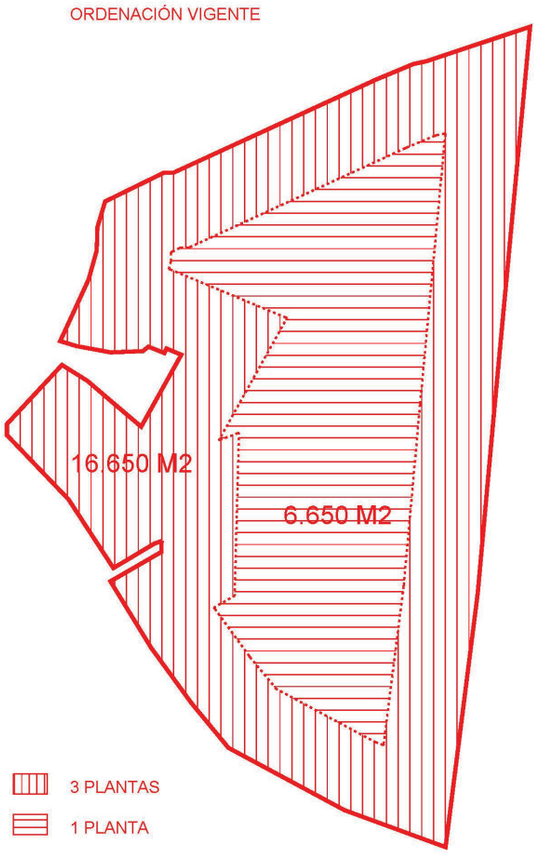
FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 18

- Superficie total aproximada de 18.300 m².
  - Superficie con fondo < 20 m.: 11.650 m².
  - Superficie con fondo > 20 m.: 6.650 m².
- Edificabilidad total = 18.300 m² x 2,5 m²e/m² = **45.750 m²e teórica.**
- Edificabilidad materializable:
  - 11.650 m² x 3 m²/m² (3 plantas) = 34.950 m²e.
  - 6.650 m² x 1 m²/m² (1 plantas) = 6.650 m² e.
  - **Total = 41.600 m²e.**

Puesto que las condiciones de ocupación y altura máxima limitan la edificabilidad, resulta que la edificabilidad no puede materializarse completamente, tomando así como edificabilidad global de la manzana 41.600 m²e y NO los 45.750 m²e teóricos.



Esquema determinaciones NN.SS.MM.
(altura máxima y fondo máximo edificable).

- Según NN.SS.MM. propuesta:
  - Edificabilidad: 2,5 m²/ m².
  - Ocupación: 100 % en planta baja y 20 m. de fondo máximo en las restantes.
  - Superficie total aproximada de 16.600 m².
    - Superficie con fondo < 20 m.: 13.900 m².
    - Superficie con fondo > 20 m.: 2.700 m².
  - Edificabilidad total = 16.600 m² x 2,5 m²e/m² = **41.500 m²e teórica.**
  - Edificabilidad materializable:
    - 13.900 m² x 3 m²/m² (3 plantas) = 41.700 m²e.
    - 2.700 m² x 1 m²/m² (1 plantas) = 2.700 m² e.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021
FIRMA: La Secretaria

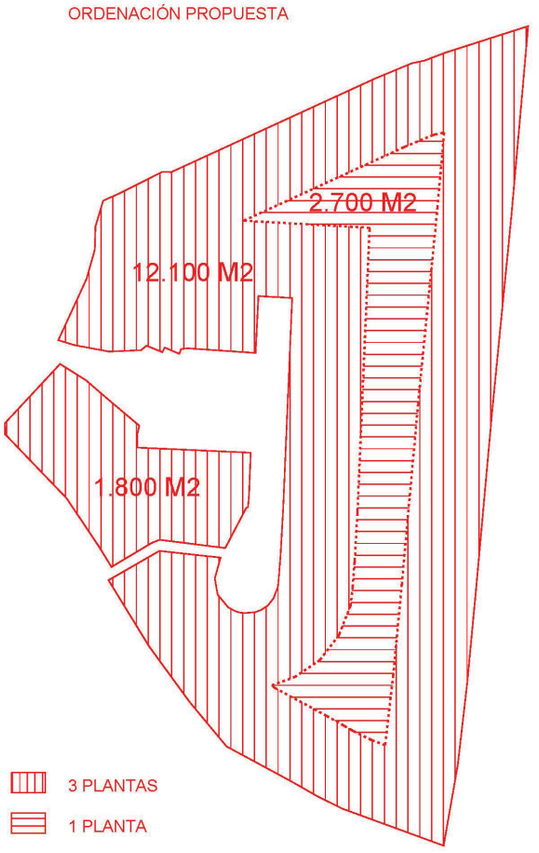
Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 18

- **Total = 44.400 m²e.**

En la ordenación propuesta, es la edificabilidad máxima y no la edificabilidad materializable por las condiciones de ocupación y altura máxima las que determinan la edificabilidad global de la manzana, en este caso, 41.500 m²e.

Por lo que la edificabilidad se reduce en unos 100 m²e, aumentando la superficie de espacios viarios y espacios públicos en 1.700 m².



Esquema determinaciones NN.SS.MM.
(altura máxima y fondo máximo edificable).

4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 50 LOTUS.

Conforme señala el art. 50.7 de la Ley 11/2018, la modificación no supone ni una modificación del modelo urbano definido por las NN.SS.MM. ni un incremento de la superficie de suelo urbano definido por las NN.SS.MM., y por lo tanto, no procede la revisión.

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE (ARTÍCULO 10 LOTUS).

La Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura establece unos criterios de sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social que deberán ser observados por los distintos instrumentos de ordenación. Las innovaciones propuestas en la presenta modificación puntual contemplan dichos criterios. Así:

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021
FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 18

- Sostenibilidad:

La modificación puntual propuesta no afecta significativamente a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 1 “Sostenibilidad” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No propone crecimientos urbanos.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a contaminación lumínica, atmosférica, ruidos o residuos.
- No propone modificaciones de la ordenación urbana. Los nuevos trazados viarios propuestos son existentes y su escala es muy reducida (unos 1.700 m² de superficie).
- La actuación propuesta aunque afecta a espacios públicos, en este caso, es para dotarlos de mayor superficie, dado que se definen nuevos viarios públicos.
- No propone modificación en los usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda, aunque el ámbito de actuación mejora las condiciones de habitabilidad de las viviendas al aumentar la superficie de los espacios públicos.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a la determinación de costes ambientales.
- No afecta a terrenos ubicados en zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras. No existen grandes infraestructuras en todo el término municipal.

- Movilidad y accesibilidad:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 2 “Movilidad y accesibilidad” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen inversiones de ningún tipo. Los varios que se proponen son existentes.
- No se propone ningún modelo territorial ni urbanos, ni se modifican los ya definidos por la normativa en vigor.
- No se modifica la ordenación urbana, por lo que no procede la realización de estudios de movilidad, ni prever aparcamientos disuasorios, ni reservar plazas de aparcamientos. No se modifica la ordenación urbana en su conjunto, se definen alineaciones en el interior de una manzana, no aumentándose la edificabilidad de ésta como ya se ha justificado.
- No se proponen sistemas generales, ni redes de telecomunicaciones, ni la ocupación de superficies de suelo, subsuelo o vuelo de dominio público, espacios libres ni otras dotaciones públicas. La modificación puntual propuesta modifica las alineaciones ampliando los espacios libres.

- Conservación del patrimonio cultural:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 3 “Conservación del patrimonio cultural” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen actuaciones en el patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico o de espacios urbanos relevantes del municipio.
- No se proponen actuaciones ni sobre áreas de valor cultural, ni sobre tramas históricas ni existe declarado conjunto histórico alguno en el municipio.

- Eficiencia energética:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 4 “Eficiencia energética” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen actuaciones que afecten al diseño territorial o urbano.
- Al encontrarnos con una urbanización ya materializada no es posible tener en consideración las orientaciones más adecuadas, pero los viarios definidos mejoran la proporción de espacios libres mejorando el soleamiento y la ventilación natural de las viviendas.
- No se proponen actuaciones que afecten a la eficiencia energética de las edificaciones, ni a la gestión de residuos ni a la eficiencia de las infraestructuras. No obstante, tanto a

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021
FIRMA: La Secretaria

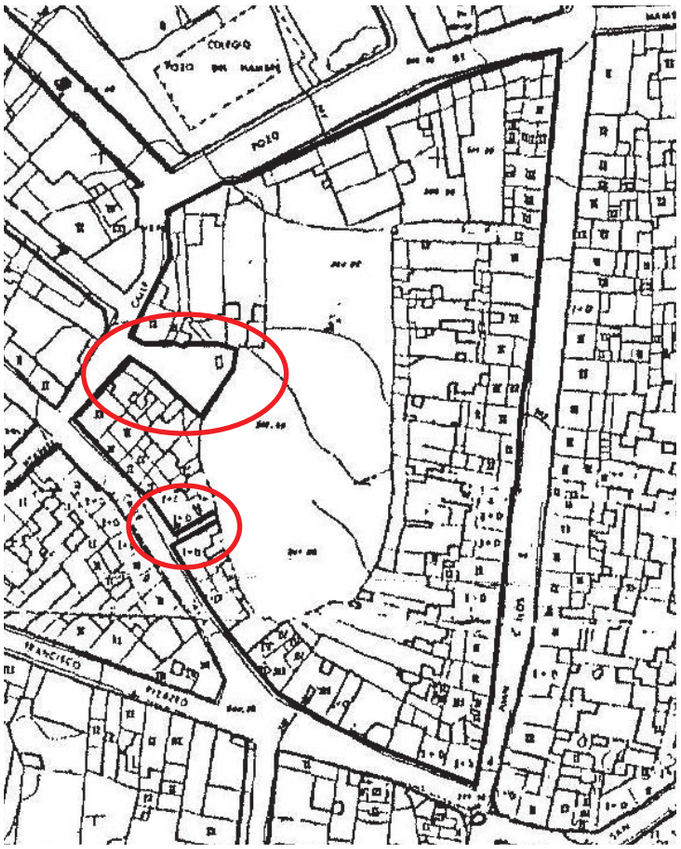
Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 18
Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 18

las edificaciones existentes como a las edificaciones de nueva planta le son de aplicación, en su caso, las determinaciones normativas de obligado cumplimiento en materia de eficiencia energética de las edificaciones.

- Perspectiva de género:

La modificación puntual propuesta afecta a alguno de los criterios establecidos en el apartado 5 "Perspectiva de género" del artículo 10 LOTUS, sin embargo la ordenación propuesta ya está urbanizada por lo que los criterios no se pueden tener en cuenta a priori, y sólo podemos justificar la adecuación, o no, del diseño preestablecido a los citados criterios. Así:

- La ordenación propuesta mejora significativamente la establecida en las NN.SS.MM. vigentes, dado que:
  - Las normas vigentes establecían dos viarios en fondo de saco uno de ellos de reducidas dimensiones.



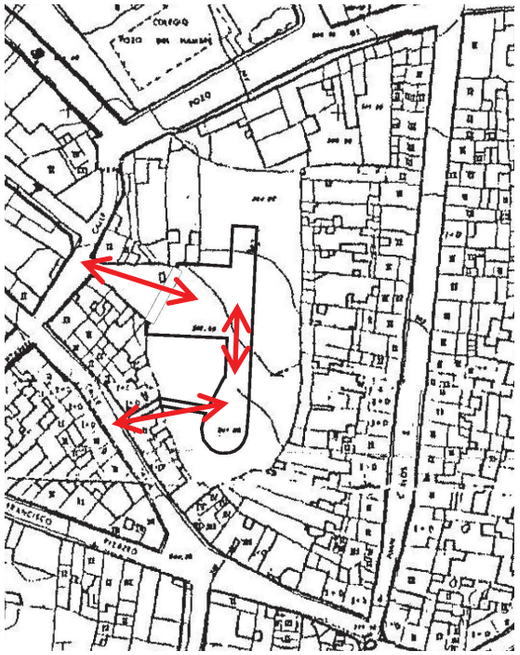
  - La ordenación propuesta aunque mantiene el esquema elimina el fondo de saco dando una salida peatonal por el otro viario que la normativa vigente también planteaba en fondo de saco. Además se dota de dimensiones suficientes para establecer un bulevar y un plaza. La circulación rodada mantiene su esquema teniendo una única posibilidad de entrada y salida.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

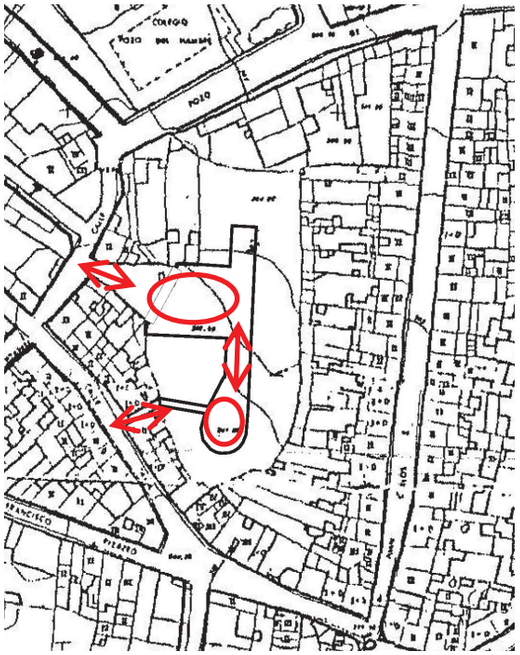
FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 18



Esquema circulación peatonal



Esquema circulación rodada.

- Análisis desde la perspectiva de género:
  En este caso, muy localizado, una única manzana y sólo alineaciones interiores, únicamente localizamos un punto negro: el itinerario que va desde la Plaza Dulce Chacón a la Calle Parra, se trata de un viario peatonal de 3 metros de ancho y una longitud de 30 metros, aunque al ser la conexión más corta con la Calle Parra será una vía transitada. Proponiendo para su corrección la correcta iluminación del viario.
  El resto de viarios propuestos tienen dimensiones generosas, la sección del viario de menor dimensión tiene 9 metros, y están consolidadas por la edificación existiendo más de 40 viviendas con frente a dichos viarios, siendo por tanto transitados.
- Por otro lado, la modificación propuesta no modifica los trayectos ni las conexiones ya existentes con las principales dotaciones, por lo que no procede la elaboración de estudios de movilidad. Tampoco existe transporte público en el municipio, ni se propone desarrollo urbanístico de la zona.

Respecto a la participación ciudadana se propone la exposición pública de los documentos que conforman la modificación puntual propuesta a modo de Avance para que una vez recogida la información y se debata sobre las necesidades de los distintos grupos sociales se incorporen en el documento las ideas, conceptos y determinaciones correspondientes.

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021

FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 18

Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 18

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

La normativa urbanística en vigor en Arroyo de la Luz son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento con aprobación definitiva de 24 de julio de 1996 (DOE Nº 140 de 3 de diciembre de 1996).

Los artículos de la normativa en vigor NO se ven afectados por la modificación.

Los planos afectados por la presente modificación son:

- **Plano nº 2. Calificación del Suelo. Hoja 1.**
- **Plano nº 8 "Alineaciones"**

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Los artículos de la normativa en vigor NO se ven afectados por la modificación.

La modificación puntual propuesta sólo afecta a la documentación gráfica. Así, **se aportan los planos modificados:**

- **Plano nº 2. Calificación del Suelo. Hoja 1.**
- **Plano nº 8 "Alineaciones".**

En el anexo adjunto se incluye la documentación para refundir de modo que las NN.SS.MM. se mantengan actualizadas conforme al artículo 50.4. LOTUS.

Arroyo de la Luz, Marzo de 2020

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

DILIGENCIA: Documento aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 29 de julio de 2021
FIRMA: La Secretaria

Cód. Validación: HXPA2H4MRFJYZ6RWRKSSLX9RN | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 18
Cód. Validación: 7TCHDDTEGNZ5FNLZ2DLTMGG7M | Verificación: https://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 18