MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina de gestion urbanistica, vivienda, arquitectura y territorio

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 061 17 FECHA 01 DIC 2017
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

MODIFICACIÓN 1/2014 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LA PARRA (BADAJOZ), CONSISTENTE EN CAMBIO DE TIPOLOGÍA Y NÚMERO DE ALTURAS EN CAMINO DE SEVILLA.

DILIGENCIA de aprobación definitiva
Para hacer constar que este Ayuntamiento en fecha 25/10/17.
aprobó este instrumento de ordenación y
clasificación urbanística del municipio.
De lo que doy fe.
La Parra
El Secretario,
Fdo.: José Cestero Báez

AYUNTAMIENTO DE LA PARRA
SECRETARIA - INTERVENCIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA. Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento y Gestión Territorial
DEPOSITADO
FECHA 01 DIC 2017 Nº ASIENTO 061 17
EL JEFE DE SECCIÓN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO URBANÍSTICO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Peticionario:
Excmo. Ayuntamiento de La Parra

Equipo Redactor:

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio

Mancomunidad Río Bodión

Arquitecta: Rosa Mª Cerro Balas

Abril 2014.

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de P
DEPOSITADO
Nº ASIENTO BA 061 17 FECHA 07
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANI
Fdo.: I. Ignacio Rodriguez Rol

ÍNDICE

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN 1

1.1 Peticionario 1

1.2 Encargo 1

1.3 Planeamiento vigente 1

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA 1

2.1 Ámbito de la modificación 1

2.2 Objeto de la modificación 2

2.3 Justificación de la modificación 5

2.4 Contenido de la modificación 7

2.5 Tramitación y conclusión 7

PLANOS

01.-Plano de Situación y Emplazamiento

02.-Plano de Información Catastral y Topográfico

03.-Plano de Planeamiento Vigente y Modificado

ANEXO I. DOCUMENTO REFUNDIDO

Plano OD2 Hoja 5 del PGM de La Parra, Documento refundido.

DILIGENCIA de aprobación definitiva en fecha 25/10/17
Para hacer constar que este Ayuntamiento
[illegible] instrumento de ordenación y
[illegible] urbanística del municipio.
De lo que doy fe.
La Parra
El Secretario,
Fdo.: [illegible] GESTOR BASA

AYUNTAMIENTO DE LA PARRA (Badajoz) SECRETARÍA - INTERVENCIÓN

24 NOV 2017

DILIGENCIA de aprobación definitiva con fecha 25/10/17.
Para hacer constar que este Ayuntamiento aprobó este instrumento de ordenación y clasificación urbanística del municipio.
En la fecha de su firma.

El Secretario,
Fdo.: JOSE CESTERO BAEZ

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
ASIENTO 061/17
FECHA 01 DIC 2017
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- PETICIONARIO

La presente Modificación se redacta a petición del Excmo. Ayuntamiento de La Parra, con domicilio en Plaza de España, 3, C.P. 06176 (Badajoz), en los exactos términos indicados en la solicitud recibida en la OGUVAT, con registro de entrada en la OGUVAT número 586 de 05 de septiembre de 2013, así como, en las distintas reuniones mantenidas con los responsables del Ayuntamiento.

Actúa en su nombre y representación D. Santiago Lagar González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la Parra.

1.2.- ENCARGO

El encargo de redacción de la Modificación se encomienda al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad de municipios Río Bodión, con sede en Avenida de los Cameranos, s/n, C.P. 06300, Zafra (Badajoz).

1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La Parra dispone en la actualidad de Plan General Municipal (PGM en adelante), aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el 10 de marzo del año 2011 y publicada, dicha aprobación, en el Diario Oficial de Extremadura de 5 de octubre del mismo año.

El PGM de La Parra distingue entre sus determinaciones entre ordenación estructural y detallada, afectando la modificación que se plantea a determinaciones de la ordenación detallada, por lo que su aprobación definitiva corresponderá al propio Ayuntamiento.

No se ha llevado a cabo ninguna innovación del Plan.

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación que se plantea propone un cambio de tipología y número de plantas, en la zona colindante a la Unidad de Actuación U.A./U-3., en terrenos pertenecientes a la misma manzana, en el Barrio de Fontanilla.

Dichos terrenos están clasificados como Suelo Urbano Consolidado (SUC) según el Plano OE2/OE11 Hoja 3, y calificados como UA (UP)/II/RUE según el Plano OD2 Hoja 5 del PGM de La Parra. Por lo tanto se le asigna una tipología de Unifamiliar Aislada o Pareada, una altura máxima de dos plantas y un uso Residencial Unifamiliar Exclusivo.

Los terrenos afectados por la presente propuesta, se sitúan al Sur del núcleo poblacional de La Parra, con fachada a Camino de Sevilla, transversal a las calles Sevilla, Fontanilla, que nace de la Carretera de Salvatierra.

24 NOV 2017

Aprobación definitiva
Para hacer constar que este Ayuntamiento en fecha 25/10/17.
clasificación urbanística del municipio.
De lo que doy fe.

El ámbito corresponde a parte de las parcelas catastrales:

- 0908951QC1500N0001UY, correspondiente con la Parcela 153 del Polígono 3.
- 06099A003003520001TM, correspondiente con la Parcela 352 del Polígono 3.
- 06099A003001540001TP, correspondiente con la Parcela 154 del Polígono 3.

JUNTA DE EXTREMADURA
Administrativo de Instrumentos de
DEPOSITADO
NÚMERO 06 1 17
FECHA 0 1
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO

Y está limitado:

- Al Norte con vial urbanizado denominado Camino de Sevilla (perteneciente al suelo urbano de la localidad.
- Al Sur con la Unidad de Actuación UA/AU-3 perteneciente a Suelo Urbano No Consolidado.
- Al Este con el Camino de Sevilla en Suelo Urbano consolidado
- Al Oeste con la Travesía de la Carretera de Salvatierra situada en Suelo Urbano de la localidad.

2.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de modificación tiene por objeto el cambio de tipología edificatoria y número de plantas en la zona de actuación para asimilarlo a las establecidas en su entorno más inmediato, y más concretamente en el otro frente de la calle objeto de estudio.

Con esta finalidad se plantean en la zona objeto de la modificación las siguientes innovaciones:

1º. El cambio de tipología edificatoria de Unifamiliar Aislada o Pareada (UA (UP)) a Unifamiliar en Hilera (UH).

2º. Se disminuye el número de plantas permitidas de dos (II) a una (I). De esta forma el cambio tipológico no modifica el coeficiente de edificabilidad asignada a dichas parcelas, que sigue siendo el mismo (1,0 m^2/m^2), que el considerado en las tipologías propuestas por el PGM para una altura de dos plantas.

El PGM de La Parra, establece en el Capítulo 2 de las Normativa Urbanística las condiciones edificatorias detalladas del suelo urbano, según la tipología edificatoria asignada:

A) TIPOLOGÍA ACTUAL: UA (UP)/II/RUE:

Edificación unifamiliar aislada (UA):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Edificación unifamiliar pareada (UP):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a uno de los linderos laterales y retranqueadas del otro lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud de uno más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

NOV 2017

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas

Condiciones mínimas de parcela:

Las parcelas de nueva creación deberán reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 4.2.03., en este caso:

TIPOLOGÍA	*SUPERFICIE*	*FACHADA*	*FONDO*	*CÍRCULO INSCRITO*
UA	*400 m2*	*15 m*	*15 m*	*15 m*
UP	*250 m2*	*10 m*	*15 m*	*10 m*

Condiciones de Ocupación, Implantación y Aprovechamiento:

En las tipologías de Edificación Unifamiliar Aislada, en Hilera y Pareada, la ocupación sobre la parcelas será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:

2 plantas			
	UA	*1,0 m2/m2*	*0,5 m2/m2*
	UP	*1,0 m2/m2*	*0,5 m2/m2*

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

Retranqueos :

No se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados. En las tipologías en las que el PGM fija retranqueos, ninguna construcción, incluso vuelos y subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

Alturas:

El número de plantas autorizadas en cada solar será el definido para cada manzana en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación OD.2.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota de terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de la edificación, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta *4,00 m*

2 plantas *7,00 m*

DILIGENCIA de aprobación definitiva
Para hacer constar que este Ayuntamiento en fecha 25/10/17
aprobó este instrumento de ordenación y clasificación urbanística del municipio.
De lo que doy fe.
La Parra
El Secretario,
Fdo.: JOSÉ CESTERO BAEZ
SECRETARIA - INTERVENCIÓN
JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento
DEPOSITADO
NÚMERO 06117 FECHA 01 DIC
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO

24 NOV 2017

DILIGENCIA: de aprobación definitiva Tfno 924550146
Para hacer constar que este Ayuntamiento en fecha 25/10/17
aprobó este instrumento de ordenación y clasificación urbanística del municipio.
De lo que doy fe.
La Parra
El Secretario,
Fdo.: JOSE GESTEIRO BAÑO

B) TIPOLOGÍA MODIFICADA: UH/I/RUE

Edificación unifamiliar en hilera (UH).

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero frontal una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud de uno más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

Condiciones mínimas de parcela:

Las parcelas de nueva creación deberán reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 4.2.03., en este caso:

TIPOLOGÍA	*SUPERFICIE*	*FACHADA*	*FONDO*	*CÍRCULO INSCRITO*
UH	*125 m2*	*8 m*	*10 m*	*8 m*

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento
DEPOSITADO
FECHA 01

Condiciones de Ocupación, Implantación y Aprovechamiento:

En las tipologías de Edificación Unifamiliar Aislada, en Hilera y Pareada, la ocupación sobre la parcelas será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

EL JEFE DE SECCIÓN DE URBA
Ignacio Rodríguez R

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:

	1 planta
UH	*1,0 m2/m2*

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

Retranqueos :

No se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados. En las tipologías en las que el PGM fija retranqueos, ninguna construcción, incluso vuelos y subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

Número máximo de plantas :

NOV 2017

DILIGENCIA: Para hacer constar que este Ayuntamiento aprobó [illegible] clasificación urbanística del municipio. De lo que doy fe.

La Parra a 25/10/17
El Secretario,
Fdo.: José Gestero Báez

Una planta La Parra

Alturas:

El número de plantas autorizadas en cada solar será el definido para cada manzana en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación OD.2.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota de terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de la edificación, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta 4,00 m

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La innovación propuesta no afecta a ninguna de las circunstancias recogidas en el artículo 2.2.05. de las Normas urbanísticas del Plan General Municipal por el que se deba proceder a una revisión del mismo.

La presente innovación tampoco se incluye entre los supuestos de revisión de los planes de ordenación urbanística establecidos en el artículo 81 de la LSOTEx y 103 del RPEx

Por lo dicho la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 82 y lo establecido en el artículo 104 RPEx, así como a lo dispuesto en el artículo 2.2.06. de las Normas urbanísticas del Plan General Municipal.

Tal y como dispone el mencionado artículo, la modificación afecta a la Ordenación detallada del PGM, al proponerse cambios respecto a tipologías edificatorias y alturas de la edificación, que se recogen como determinaciones que afectan a las determinaciones de carácter detallado de los PGM en el artículo 70.2.a) de la LSOTEx y el artículo 26.2 de RPEx.

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeam
DEPOSITADO
NÚMERO 061 17 FECHA 01 DIC

La presente Memoria Informativa y Justificativa desarrolla el contenido establecido en el artículo 106 del RPEx:

EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

En el entorno más inmediato de la zona a modificar se establece una tipología de Unifamiliar en Hilera, caracterizada por edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

En el caso de la Modificación propuesta se pretende establecer en ambos frentes de la calle Camino de Sevilla la misma tipología edificatoria para las parcelas con uso residencial.

La Modificación pretendida no altera las directrices de ocupación del territorio, respetando las tipologías edificatorias previstas en la Normativa Urbanística del PGM.

El artículo 4.2.04. de la Normativa Urbanística del PGM de La Parra establece para las tipologías de Edificación Unifamiliar Aislada (UA), en Hilera (UH) y Pareada (UP) que *"...las superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:*

24 NOV 2017

DILIGENCIA de aprobación definitiva
Para hacer constar que este Ayuntamiento en fecha 28/10/17
aprobó este instrumento de ordenación y clasificación urbanística del municipio.
De lo que doy fe.
La Parra,
El Secretario,
Fdo.: José Cestero Báez

	2 plantas	1 planta
UH	1,5 m^2/m^2	1,0 m^2/m^2
UP	1,0 m^2/m^2	0,5 m^2/m^2
UA	1,0 m^2/m^2	0, m^2/m^2

Según el cuadro anterior, el cambio de tipología que se pretende (UH) junto con la disminución en el número de plantas (1 planta), no modifica el coeficiente de edificabilidad asignada a dichas parcelas, que sigue siendo el mismo (1,0 m^2/m^2), que el considerado en las tipologías propuestas por el PGM (UA(UP)) para un máximo de dos plantas.

Al no suponer la Modificación un aumento del aprovechamiento lucrativo, no es necesario incrementar las reservas dotacionales en la zona, por tanto, no resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 27 al 30 del RPEx ni 103 al 105 del mismo. De igual forma, la presente Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 74, ni 80, apartados 2, 3 y 4 de la LSOTEx, cumpliendo las reglas establecidas en el artículo 80.5.a) del mismo Texto Legal.

El artículo 80.5.b) de la LSOTEX, exige que las innovaciones de los instrumentos de planeamiento justifiquen *"...expresa y concretamente, cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5..."*.

A este respecto, cabe señalar que en el entorno más inmediato a la zona a modificar se establece una tipología de Unifamiliar en Hilera, pretendiéndose por tanto con la modificación el establecimiento de un ámbito más homogéneo y uniforme en ambos frentes de la calle Camino de Sevilla, estableciendo la misma tipología edificatoria para las parcelas con uso residencial de las manzanas que enmarcan la calle.

Entre los objetivos generales que recoge el título 2.2 de la memoria justificativa del Plan General Municipal, se pretende la recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico, entendiéndose incluida la actuación prevista con la modificación al cambiar a la tipología edificatoria de Unifamiliar en Hilera en concordancia con la zona residencial más próxima que da frente a la misma calle de acceso al ámbito objeto de modificación.

La presente propuesta no afecta a lo establecido en el artículo 82.6 de la LSOTEX.

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento
DEPOSITADO
NÚMERO 861
FECHA 0 DIC

En cuanto a la Evaluación medioambiental, la propuesta presentada no está entre los casos de modificaciones sometidas en evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo dispuesto tanto en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 5/2010 y como en el Decreto 54/2011.

EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán

Se aporta como documentación gráfica al documento los siguientes planos:

- 01.-Plano de Situación y Emplazamiento
- 02.-Plano de Información Catastral y Topográfico
- 03.-Plano de Planeamiento Vigente y Modificado
- 04.-Plano OD2 Hoja 5 del PGM de La Parra, Documento refundido.

2.4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

24 NOV 2017

DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

Relación de planos del PGM afectados por la modificación
(Se incluyen en la documentación gráfica de la modificación puntual tanto los planos vigentes, estado actual, como los refundidos, estado modificado):

- Plano OD2 Hoja 5 del PGM de La Parra, original y refundido.

2.5.- TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

La Modificación planteada afecta a la Ordenación detallada del PGM, al proponerse cambios respecto a tipologías edificatorias y alturas de la edificación, que se recogen como determinaciones que afectan a las determinaciones de carácter detallado de los PGM en el artículo 70.2.a) de la LSOTEx y el artículo 26.2 de RPEx. Por tanto, la aprobación definitiva de la citada modificación está dentro de la competencia propia de este Ayuntamiento, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística según el artículo 76.1.2.a) y 76.2.3 de la LSOTEx.

Con el presente documento de modificación se considera haber dado respuesta a las necesidades demandadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Parra, habiendo justificado los cambios solicitados.

Esta actuación se ajusta a los objetivos establecidos para las modificaciones de planeamiento, tanto por el PGM como por la LSOTEx y el RPEx.

DILIGENCIA de aprobación definitiva
Para hacer constar que este Ayuntamiento en fecha 25/10/17.
aprobo este instrumento de ordenación y
clasificación urbanística del municipio.
De lo que doy fe.
La Parra
El Secretario,
Fdo.: JOSE CESTERO BAEZ

En Zafra, abril de 2014

El equipo técnico de la OGUVAT. Mancomunidad río Bodión.

P.D.

Fdo.: Rosa Mª Cerro Bares. Arquitecta Directora OGUVAT

P.O.

Fdo.: Helena María Elena Pérez. Asesora Jurídica OGUVAT.

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
NÚMERO BA 06117 FECHA 01 DIC 2017
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo.: Francisco Fernández Ledesma. Arquitecto Técnico de OGUVAT.

Fdo.: Juan Antonio Gómez Rodríguez. Delineante OGUVAT.

24 NOV 2017

PLANOS.

DILIGENCIA de aprobación definitiva
Para hacer constar que este Ayuntamiento con fecha 25/10/17.
aprobó este instrumento de ordenación y
clasificación urbanística del municipio.
De lo que doy fe.
La Parra
El Secretario,
Fdo.: JOSE COTERO DIAZ

AYUNTAMIENTO DE LA PARRA (Badajoz) SECRETARIA - INTERVENCION

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamien
DEPOSITADO
NÚMERO 06117 FECHA 01 DIC
EL JEFE DE SECCIÓN DE URBANISMO
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán

24 NOV 201