110

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

Antonio Cruz Morgado (1 de 1)
Secretario
Fecha Firma: 10/07/2017
HASH: 03f17da727d61d9895aba1bc46b54fdf



OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

ARROYO DE LA LUZ.

CÁCERES

Expte. 15-Ar-1032-RP

TAXSATOR

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ENERGÍA, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Ureña de Amezúa Yanes

5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9VR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

1. ANTECEDENTES Página 2

2. OBJETO Página 3

3. MEMORIA INFORMATIVA Página 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 Página 9

4.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE ALINEACIONES.

4.2. DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES INTERIORES.

4.3. LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA MANZANA.

4.4. EDIFICABILIDAD Y CALIFICACIÓN.

4.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS:

4.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 81.1. LSOTEX.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE. Página 16

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO. Página 17

7. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE. Página 18

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9VR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Arroyo de la Luz solicita a la OGUTVA de la Mancomunidad Tajo-Salor la redacción de la modificación puntual de las NN.SS.MM. del municipio con el objeto de corregir las alineaciones oficiales marcadas por la documentación gráfica de las NN.SS.MM. del municipio.

En el año 1996 se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Arroyo de la Luz, éstas en su Plano nº 8 "Alineaciones" establece como viario público la zona a la que da frente el conocido como Hostal Divino Morales, desde entonces han existido distintos procedimientos judiciales para establecer la titularidad de los terrenos.

Así, en los años 2000 y 2001 los propietarios del Hostal Divino Morales presentaron recursos contenciosos administrativos números 1315/2000 y 1061/2001, conocidos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en los que recayeron sendas sentencias, firmes por no recurridas, números 761, de 20 de mayo de 2003, y 646, de 29 de abril de 2004. Ambos recursos fueron estimados con anulación de los actos municipales recurridos; el primero, el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19 de junio de 2000, por el que se autorizó la construcción de un jardín o parque público en la explanada existente delante del Hostal Divino Morales; y el segundo la Resolución de la Alcaldía de 27 de julio de 2001, por la que se ordenó a mis representados la retirada de las vallas que supuestamente limitaban el libre acceso de personas al espacio destinado a jardín público, delante del edificio de la Residencia Geriátrica (antiguo Hostal) Divino Morales.

El Ayuntamiento entendía que la explanada en cuestión pudiera ser un bien del dominio público municipal, aunque los demandantes entendían que les pertenecía, pese a que su título de propiedad resultase insuficientemente expresivo en cuanto a la cabida.

Actualmente, la citada zona consta inscrita y catastrada a nombre de los propietarios antes citados.

Ante los hechos expuestos, y tras comprobar el municipio que las premisas sobre las que partía (que la zona objeto de modificación era un bien de dominio público) no son correctas, y no existiendo por parte del municipio la intención de iniciar los procesos correspondientes para la adquisición de los terrenos, se propone la modificación puntual de las NN.SS.MM.

Por otro lado, en los estudios previos realizados para la redacción de la presente modificación, también se comprueba la afección a la parcelas por los trazados de las alineaciones este y sur de la parcela.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

2. OBJETO

Esta modificación se circunscribe a una zona situada entre la carretera EX 207 y el río Pontones dentro de casco urbano de Arroyo de la Luz.

Los terrenos actualmente están clasificados como suelo urbano y calificados como viario público por las NN.SS.MM..

El objeto del presente documento es la modificación de la calificación de los terrenos, pasando de calificarse como viario público (no obtenido por la administración actuante) a Ensanche Intensivo, tal y como, lo definen las NN.SS.MM. vigentes. No obstante, con intención de no aumentar proporcionalmente el aprovechamiento lucrativo de las parcelas colindantes, y que las medidas compensatorias a tomar para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento hagan inviable la modificación propuesta, se proponen dos establecer las condiciones para este fin. Así:

1. Modificar las alineaciones oficiales establecidas actualmente coincidente con las edificaciones existentes y aproximarlas al límite de la parcela catastrada y registrada a nombre de particulares.

2. Incorporar como nueva determinación la línea de edificación, a los efectos establecer el área de movimiento de la edificación dentro de la parcela, y limitar la edificabilidad, de forma que no se aumente proporcionalmente al incremento de suelo con calificación.

3. Limitación de la superficie máxima edificable de la manzana.

La presente modificación normativa se redacta por el equipo Técnico de la Oficina de Gestión Urbanística y Territorio, Vivienda y Arquitectura de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo el técnico redactor Isidro Barroso Gutiérrez, Arquitecto.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1. Localización:

Esta modificación que constituyen el ámbito de esta modificación se corresponde con la zona situada entre la carretera EX 207, el río Pontones y la Calle Virgen de Guadalupe, dentro de casco urbano de Arroyo de la Luz.

Los terrenos actualmente están clasificados como suelo urbano y calificados como viario público por las NN.SS.MM..



Situación de la Modificación Propuestas. (www.ideextremadura.com).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Alcaraz Yarza

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)



Esquema de la zona afectada por la modificación de Alineaciones.

La manzana colindante a la que pertenecen los terrenos, están clasificados como Suelo Urbano y calificados como Ensanche Intensivo por las NN.SS.MM. El artículo 153 y siguientes de las NN.SS.MM. establecen las determinaciones de esta calificación del suelo:

"...

Artículo 153.– Definición.

- *Se entiende y delimitan como tales aquellas zonas del desarrollo urbano en las cuales se ha iniciado un proceso de ocupación (urbanización y/o edificación) que apunta unas pautas y características tanto en el trazado viario como en el tipo de edificación , pero que no están suficientemente definidas físicas y legalmente en la totalidad de la zona calificada.*

  Dentro de esta zona, el ensanche intensivo corresponderá a aquellas zonas que, por su grado de consolidación, situación respecto al casco consolidado o capacidad de acoger edificación, están destinadas a albergar una mayor densidad de edificación.

Artículo 154.– Tipología de la edificación.

- *La tipología de la edificación podrá ser colectiva o individual.*

Artículo 155.– Condiciones de volumen.

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

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moñino de Azevedo Viejo
- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

2. *Retranqueos: Se permiten entre 3 m. mínimo [illegible] se traten las medianerías vistas con los mismos materiales de la fachada que se realiza. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.*
3. *Cuerpos volados: Se permiten con una dimensión máxima de 0,5 m. a partir de la primera planta (3,5 m. del acerado).*
4. *Parcela mínima: 120 m2.*
5. *Edificabilidad máxima neta: 1,5 m2 / m2.*
6. *Fondo máximo edificable en todas las plantas será de 20 m.*
7. *Altura máxima 3 plantas (10,00 m.).*

Artículo 156.– Condiciones de uso.

1. *Uso específico: Residencial en todos sus grados.*
2. *Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario y equipamientos.*
3. *Usos prohibidos: Naves industriales y de almacenaje y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial).*

...”

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 sido modificadas sucesivamente:

- 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 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 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 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 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 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 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 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 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 definitiva de 24 de Abril de 2014. (DOE Nº 115 de 17 de junio de 2014).
- Modificación nº 12 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Aprobación definitiva de 4 de Junio de 2015. (DOE Nº 164 de 25 de agosto de 2015).

Los terrenos afectados por la modificación puntual están clasificados como Suelo Urbano.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanes 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZE29VR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

La modificación puntual afecta a los terrenos calificados por las NN.SS.MM. como Suelo Urbano. Éstos están urbanizados, contando con acceso por vía pavimentada, red alumbrado público, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de abastecimiento de energía eléctrica.



Esquema de Terrenos afectados por la modificación puntual. (www.ideextremadura.com)

3.2.2. Edificación:

Los terrenos afectados por la presente modificación se encuentran consolidados por la edificación, desde la construcción del Hostal en el año 1974 (según certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 8332201QD0783S0001).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Arcos de Marín

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR445KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

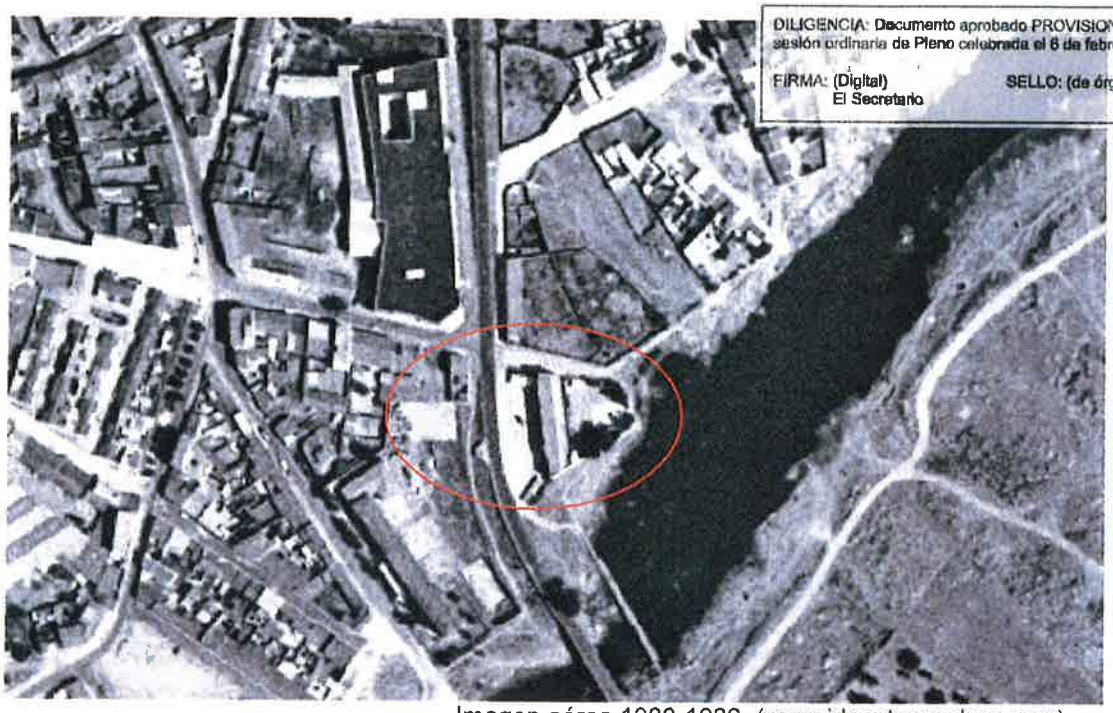


Imagen aérea 1980-1986. (www.ideextremadura.com)



Imagen aérea 2012. (www.ideextremadura.com)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 ENE 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanguas

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR445SKR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

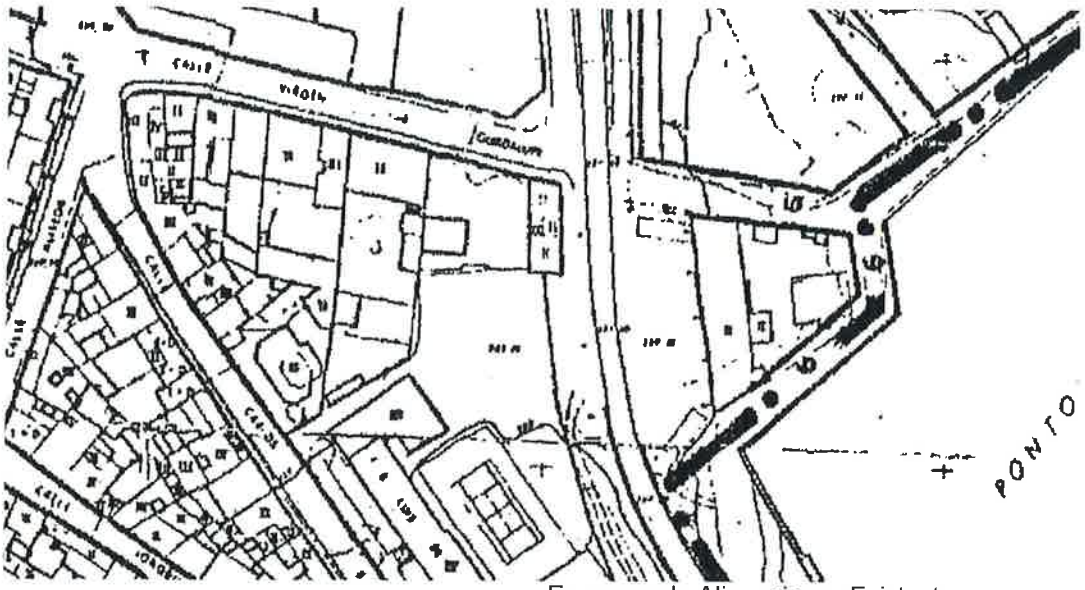
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. Modificación del trazado de alineaciones.

El objeto de la modificación puntual, como ya se ha expuesto, es la modificación del trazado de las alineaciones establecidas en la Carretera de Alcántara en la manzana donde se ubica el antiguo Hostal Divino Morales y en la zona este y sur de la manzana junto al Río Pontones.

En la zona oeste, junto a la Carretera de Alcántara, tras varias sentencia judiciales del ámbito contencioso-administrativo en las que se indica que el Ayuntamiento no acredita la titularidad de los terrenos situados frente al citado Hostal, y no teniendo el Ayuntamiento intención de la obtención de los terrenos citados por su inviabilidad económica, se propone la modificación de las alineaciones y situarlas en los elementos físicos existentes que no impidan el libre tránsito de vehículos y personas.



Esquema de Alineaciones Existentes.

En la zona este y sur de la manzana nos encontramos que la parcela también se encuentra afectada por el trazado de alineaciones establecidas en el Plano nº 8 "Alineaciones" de las NN.SS.MM. vigentes. Por la misma razón, la inviabilidad económica de obtener los terrenos, y dado que la zona tiene una consideración de zona peatonal (zona de acompañamiento al Río Pontones), no se cree conveniente establecer una anchura de viario de 9 m. como viene establecida, y proponer una reducción de este a 7 m. de anchura. Anchura que se incrementa hasta los 10 m. a la altura de represa del río.

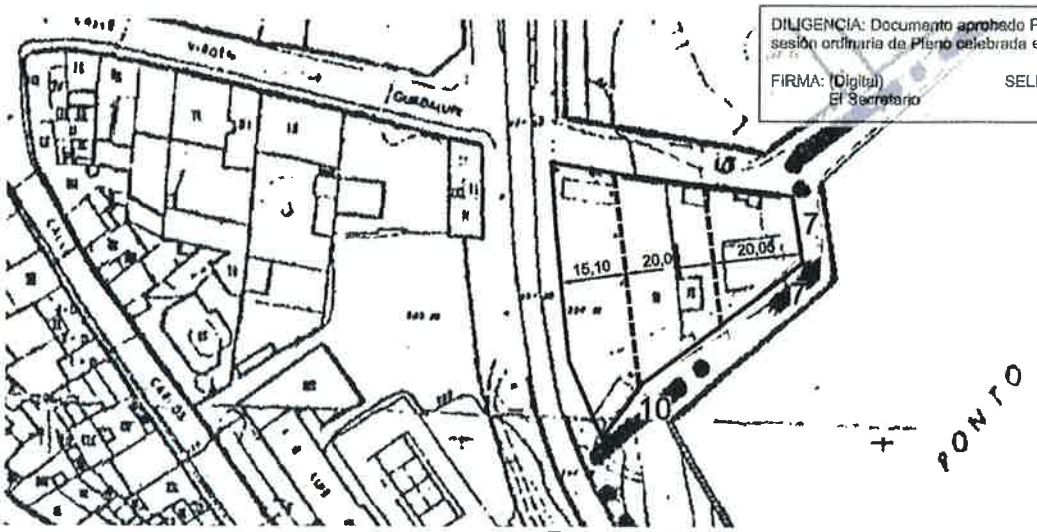
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
...uctora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eugenia Elena Muñoz de Acevedo Yanke

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9A2EZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)



Esquema de Alineaciones Propuestas.

La modificación del trazado de las Alineaciones se justifica, como se cita en los antecedentes, por el hecho que en el año 1996, cuando se aprobaron definitivamente las NN.SS.MM., el Ayuntamiento creía que era titular de la zona comprendida entre el antiguo Hostal Divino Morales y la Carretera de Alcántara (EX207), razón por la documentación gráfica de las NN.SS.MM. establecen la zona como Viario Público.

En los años 2000 y 2001 los propietarios del Hostal Divino Morales presentaron recursos contenciosos administrativos contra actos del Ayuntamiento en la zona objeto de modificación. En ambos recursos aunque los fallos no se pronunciaban sobre la titularidad de los terrenos, si establecían la no acreditación de la titularidad de los mismos por parte del Ayuntamiento.

En el año 2005, los titulares de los terrenos aportando certificaciones registrales y catastrales de los terrenos solicitan al Ayuntamiento que reconozca expresamente la propiedad de los terrenos a los solicitantes.

En el año 2015, nuevamente los titulares de los terrenos aportando certificaciones registrales y catastrales de los terrenos que acreditan su titularidad solicitan al Ayuntamiento la rectificación de errores de las NN.SS.MM. o bien su Modificación Puntual de las mismas.

El Ayuntamiento, tras reiterar que no pretende la adquisición de los terrenos objeto de litigio, y puesto que las NN.SS.MM. establecieron esos terrenos como viario público, nos solicita la redacción de la presente modificación puntual.

En los trabajos de elaboración de la presente modificación puntual, se indica al Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, que el trazado de alineaciones existente no sólo afecta a los terrenos colindantes con la Carretera de Alcántara sino que también afectan a los límites sur y este de la manzana.

Las alineaciones existentes se sitúan en la línea de fachada del antiguo Hostal Divino Morales, y se propone su modificación: por un lado, de acuerdo con el trazado de la Carretera de Alcántara, incluyendo las señales viarias, mojones y puntos kilométricos, y con el acceso peatonal existente desde la Carretera de Alcántara al Río Pontones (paso que ya existía antes de la construcción del Hostal y que se mantuvo tras su construcción, tal y como se observa en las fotografías aéreas siguientes); y por otro reduciendo las dimensiones de los viarios situados al sur y al este de la manzana, que no se han adquirido ni materializado y cuyo uso actual es peatonal, como paseo fluvial.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Martín

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

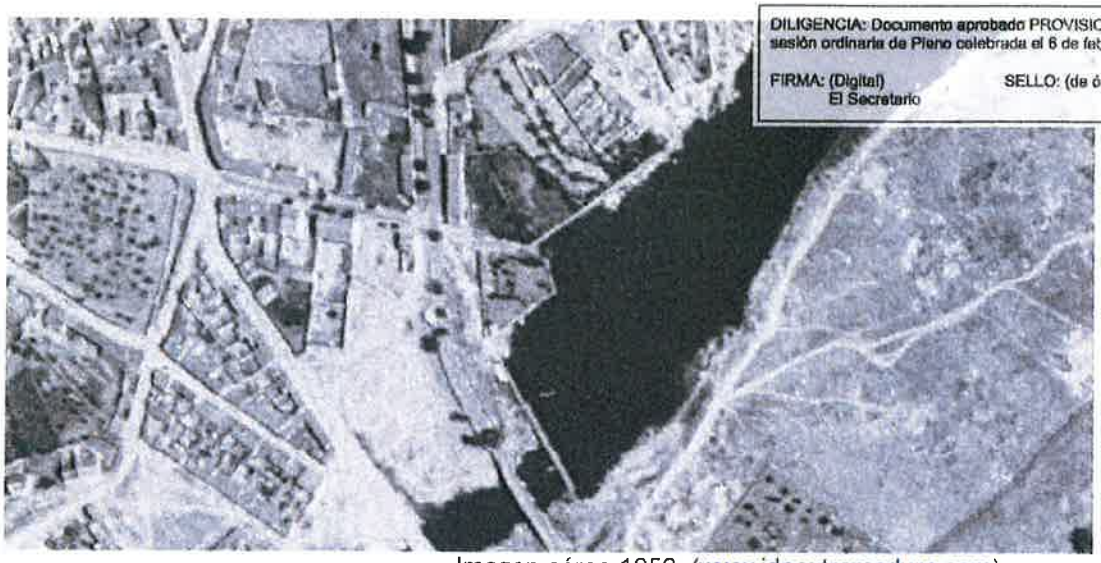


Imagen aérea 1956. (www.ideextremadura.com)



Imagen aérea 1980-1986. (www.ideextremadura.com)

4.2. Determinación de Alineaciones interiores.

La propuesta de modificación de alineaciones implicaría:

1- Una mayor superficie edificable, y por tanto, un incremento del aprovechamiento lucrativo. En este caso, el incremento de superficie de suelo edificable es de unos 890 m² que se calificaría como Suelo Urbano Ensanche Intensivo, puesto que el resto de la manzana está así calificada, por lo que el incremento de aprovechamiento serían 1.290 m² edificables (1,5 m²/m² de edificabilidad neta).

2- Las NN.SS.MM. establecen para la calificación Ensanche Intensivo que los retranqueos, caso de existir, se permiten entre 3 m. mínimo y 5 m. máximo (art. 155.2. NN.SS.MM.). Por lo que, la modificación de las alineaciones implicaría que la edificación existente incumpla los parámetro de retranqueo.

3- Una reducción en la distancia de edificación a la EX207, puesto que modificamos las alineaciones acercándola a la vía autonómica.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y [illegible]
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Secretaria General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

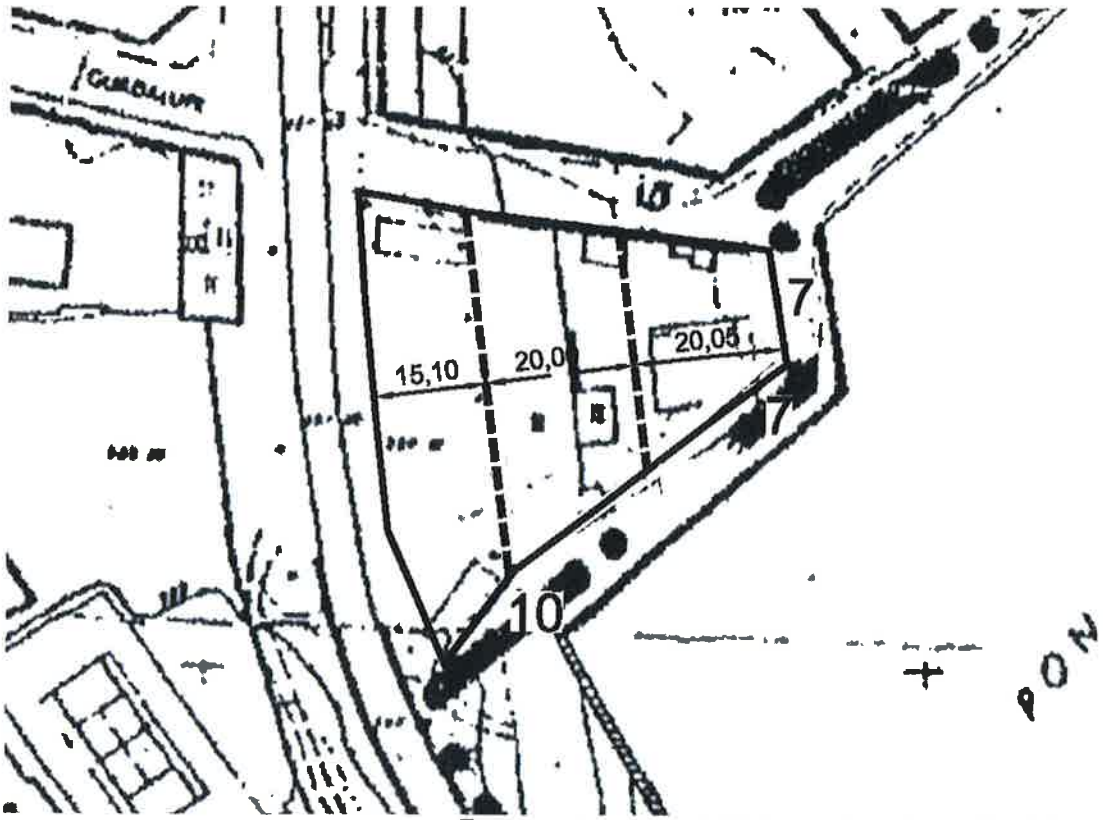
- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZE29WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

Así, para evitar los efectos negativos que implica la modif propuestas, se pretende establecer una línea de edificación en la manzana, tal y como se marca en los esquemas siguientes:



Esquema de establecimiento de alineaciones interiores

Evitando la futura construcción de edificaciones en la zona de servidumbre de la EX 207, limitando el incremento de edificabilidad por el incremento de superficie edificable y evitando la situación de fuera de ordenación de edificación existente.

4.3. Limitación de la Edificabilidad Máxima de la manzana.

El objeto principal de la modificación puntual es la modificación del trazado de alineaciones, tal y como se justifica en el apartado 4.1.. Esta modificación implica un incremento de aprovechamiento que no es el objeto de la modificación, por lo que se propone además limitar la edificabilidad de la manzana afectada para limitar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento.

Las NN.SS.MM. establecen en la documentación gráfica, Plano nº 8 "Alineaciones", la superficie de la manzana estableciendo las alineaciones oficiales de la misma.
La superficie de la misma se estima en 1.200 m². Se establece como estimación, puesto que es difícil establecerlo con exactitud, teniendo en cuenta que el plano está a escala 1/2.000, es decir, 1 milímetro de dibujo representa 2 metros sobre el terreno, y las líneas que representan las alineaciones tienen un grosor aproximado de 0,5 milímetros (1 m. sobre el terreno).

La edificabilidad que corresponde a esos 1.200 m² de suelo, estando calificados como Ensanche Intensivo (edificabilidad 1,5 m²/m²), sería de 1.800 m² edificables.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

La modificación del trazado de alineaciones da como resultado u[illegible] 2.090 m², por lo que para que no exista incremento de aprovech[illegible] limitar la edificabilidad a 0,95 m²/m².

4.4. Edificabilidad y calificación.

Los terrenos afectados por la modificación del trazado de alineaciones, la determinación de las alineaciones interiores y la limitación de la edificabilidad, se corresponden con Suelo Urbano calificado como Ensanche Intensivo por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz.

Las NN.SS.MM. para esta calificación de suelo establece:

"...

Artículo 153.– Definición.

- *Se entiende y delimitan como tales aquellas zonas del desarrollo urbano en las cuales se ha iniciado un proceso de ocupación (urbanización y/o edificación) que apunta unas pautas y características tanto en el trazado viario como en el tipo de edificación , pero que no están suficientemente definidas físicas y legalmente en la totalidad de la zona calificada.*

  Dentro de esta zona, el ensanche intensivo corresponderá a aquellas zonas que, por su grado de consolidación, situación respecto al casco consolidado o capacidad de acoger edificación, están destinadas a albergar una mayor densidad de edificación.

Artículo 154.– Tipología de la edificación.

- *La tipología de la edificación podrá ser colectiva o individual.*

Artículo 155.– Condiciones de volumen.

8. *Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.*
9. *Retranqueos: Se permiten entre 3 m. mínimo y 5 m. máximo siempre que se traten las medianerías vistas conlos mismos materiales de la fachada que se realiza. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.*
10. *Cuerpos volados: Se permiten con una dimensión máxima de 0,5 m. a partir de la primera planta (3,5 m. del acerado).*
11. *Parcela mínima: 120 m2.*
12. *Edificabilidad máxima neta: 1,5 m2 / m2.*
13. *Fondo máximo edificable en todas las plantas será de 20 m.*
14. *Altura máxima 3 plantas (10,00 m.).*

Artículo 156.– Condiciones de uso.

4. *Uso específico: Residencial en todos sus grados.*
5. *Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario y equipamientos.*
6. *Usos prohibidos: Naves industriales y de almacenaje y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial).*

..."

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estela Elena Montero de Azpeitia Valle
- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9VR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

4.4. Justificación cumplimiento de Estándares Urbanísticos:

La modificación planteada implica un 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.

Así, partiendo de que las NN.SS.MM. califican los terrenos objeto de modificación puntual como Ensanche Intensivo (edificabilidad 1,5 m²/m²) y que las alineaciones oficiales establecen una superficie aproximada de 1.200 m² se suelo, tenemos un edificabilidad existente de 1.800 m² edificables.

La modificación propuesta establece para la manzana objeto de modificación una edificabilidad de 0,95 m²/ m², por lo que, tras la modificación de alineaciones propuestas, la superficie de la manzana 2.090 m², obteniendo una superficie edificable de 1985,5 m². Y por tanto, incremento de aprovechamiento lucrativo de 185,5 m² edificables.

Tal y como se establece el artículo 74.1 LSOTEX, y el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, la edificabilidad establecida por la modificación puntual se reduce de 1,5 m²t/m²s a 0,95 m²t/m²s, aunque al incrementar la superficie de suelo edificables se incremente el aprovechamiento lucrativo del ámbito de la modificación propuesta. Así se deben contemplar las reservas de suelos dotacionales previstas en el artículo 74.2.2 letras "b" y "c".

En la siguiente ficha puede comprobarse el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas establecidas en los apartados citados del artículo 74 de la Ley del Suelo Extremeña y del artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO LSOTEX Y RPEX.

	ORDENACIÓN	EXIGIBLE S/ LSOTEX (Art. 74) Y RPEX (Arts. 27).		DIFERENCIA
SUP. TOTAL (m²)	2.090		-	-
Ed. Bruta (m²t/m²s)	0,95		-	-
Edificabilidad (m²e)	1.985,5		-	-
Edificabilidad existente (m²e)	1.800		-	-
Incremento de aprovechamiento (m²e)	185,5		-	-
Z. VERDES + DOT. (m²)	64,925	35 m²s/ 100 m²e.	64,925	0
ZONAS VERDES (m²)	27,825	15 m²s/ 100 m²e..	27,825	0
DOTACIONES (m²)	37,1	Resto Z.V. + DOT.	37,1	0
CESIÓN 10 % APROV.(m²)	18,55	Art. 31.2 LSOTEX 10%	18,55	0

En este caso, por encontrarnos con una manzana compuesta por una única parcela, ya edificada, y el incremento de aprovechamiento lucrativo es tan pequeño que las cesiones correspondientes según la tabla anterior tienen unas superficies muy inferiores a la parcela mínima (120 m²) contemplada por las Normas Subsidiarias para la calificación del suelo en que nos ubicamos (Ensanche intensivo) para el caso de la cesión del 10 % de aprovechamiento lucrativo y de Dotaciones públicas, y muy inferiores a los 200 m² de superficie mínima de las Áreas de Juego establecida en RPEX. Así, **se propone la monetización tanto de las cesiones de suelos dotacionales (Dotaciones más Zonas verdes) como de la cesión del**

25 ENE 2018

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9A2EZ9VR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

aprovechamiento lucrativo correspondiente, tal y como se est de la LSOTEX.

Por tanto, quedaría justificado el cumplimiento del art. 74 y 80.2 de la LSOTEX con el mantenimiento de la proporción de dotaciones con respecto al aprovechamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

4.5 Justificación del cumplimiento del artículo 81.1. LSOTEX.

Conforme señala el art. 81 de la Ley 15/2001, la modificación no supone un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización, y por lo tanto, no estamos en el supuesto establecido por dicho artículo, y por lo tanto, no procede la revisión.

En este caso, la modificación no implica incremento de suelo con clasificación que legitima actuaciones de urbanización, dado que nos encontramos en Suelo Urbano y no se delimitan nuevas unidades de actuación urbanizadora.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
25 ENE 2018
Mérida
Fdo. Eulalia Bueno Moreno de Acevedo Vaquero

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

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).

El artículo de la normativa en vigor se ve afectado por la modificación, es el artículo 155 que se trascriben a continuación:

Artículo 155.– Condiciones de volumen.

1. *Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.*
2. *Retranqueos: Se permiten entre 3 m. mínimo y 5 m. máximo siempre que se traten las medianerías vistas conlos mismos materiales de la fachada que se realiza. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.*
3. *Cuerpos volados: Se permiten con una dimensión máxima de 0,5 m. a partir de la primera planta (3,5 m. del acerado).*
4. *Parcela mínima: 120 m2.*
5. *Edificabilidad máxima neta: 1,5 m2 / m2.*
6. *Fondo máximo edificable en todas las plantas será de 20 m.*
7. *Altura máxima 3 plantas (10,00 m.).*

..."

Así mismo, los planos que se ven afectados por la presente modificación son:

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

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acuerda aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- 5 DIC 2017

Cod. Validación: 9AZEZ9VR445SKR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de organo)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Los artículos de la normativa en vigor se ven afectados por la modificación o se incorporan a la misma, son los artículos 124-bis y 154 modificados, que quedarían con la siguiente redacción:

"...

Nuevo *Art. 124-bis.- Línea de edificación.* (página 178 modificada)

1. *Se entenderá por línea de edificación aquella línea definida en la documentación gráfica, que no siendo coincidente con la alineación exterior, se considera como tal a efectos de condiciones generales de volumen. La franja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación se considerará como un retranqueo, no pudiendo ejecutarse en esta franja construcciones sobre rasante.*

2. *La línea de edificación deberá estar establecida expresamente en el Plano de Alineaciones, y deberá cumplir las siguientes condiciones:*
   a) *El retranqueo no implicará en ningún caso un aumento de volumen o superficie edificable.*
   b) *En ningún caso se permitirá que la fachada interior del cuerpo retranqueado rebase la línea de máxima profundidad edificable gráficamente establecida.*

Modificado ...

Artículo 155.- Condiciones de volumen (página 191, modificada)

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

2. *Retranqueos: Se permiten entre 3 m. mínimo y 5 m. máximo siempre que se traten las medianerías vistas con los mismos materiales de la fachada que se realiza. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.*

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

4. *Parcela mínima: 120 m2.*

5. *Edificabilidad máxima neta: 1,5 m2./m2. La edificabilidad está limitada a 0,95 m2/m2 en las zonas señaladas en la documentación gráfica.*

6. *El fondo máximo edificable en todas las plantas será de 20 m desde la alineación oficial, o en su caso, desde la línea de edificación establecida gráficamente.*

7. *Altura máxima: 3 plantas (10,00 m.).*

..."

Así mismo, se aportan los planos modificados.

3- Plano nº 2. Calificación del Suelo. Hoja 2. Modificado.
4- Plano nº 8. Alineaciones. Modificado.

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

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vargas

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

7. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El municipio de Arroyo de la Luz dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que por lo tanto no está adaptado u homologado a la ordenación estructural establecida en el artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 LSOTEX, por lo que la aprobación definitiva de la presente modificación normativa corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de la Luz, Marzo de 2016

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

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 21

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

INDICE DE PLANOS

Plano 0. Situación.

Plano 1. Calificación del Suelo. Actual.

Plano 2. Alineaciones. Actual.

Plano 3. Calificación del Suelo. Modificado.

Plano 4. Alineaciones. Modificado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
...ctora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanes

Cód. Validación: 9AZEZ9WR4453KR7SFLRX7A62L | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 21

- 5 DIC 2017

Antonio Cruz Morgado (1 de 1)
Secretario
Fecha Firma: 10/07/2017
HASH: 03f17da727d61d9895aba1bc46b54fdf

ANEXO 1. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DIR... INFRAESTRUCTURAS.

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario
SELLO: (de órgano)

1. OBJETO

El objeto del presente Anexo es la aclaración o subsanación de las deficiencias señaladas en el oficio remitido desde la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Economía e Infraestructuras.

En el oficio remitido por el Servicio Territorial de Cáceres de la Dirección General de Infraestructuras de fecha 20 de julio de 2016 sobre la modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias Municipales de Arroyo de la Luz se solicita:

1. Acote la línea límite de edificación respecto al borde de la calzada de la EX207.
2. Detalle la ordenación de los márgenes entre el borde la calzada y la línea límite de edificación (viarios, cerramientos, acceso, zonas verdes, etc).

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2018
Mérida

2. JUSTIFICACIÓN

En este apartado se realiza la justificación de la subsanación de las deficiencias señaladas:

1. *Acote la línea límite de edificación respecto al borde de la calzada de la EX207.*

   Se aportan esquemas en planta y sección acotando la edificación y otros elementos existentes, como jardineras y accesos a la edificación (Anexo I).

   Como se puede observar puesto que la EX – 207 a la altura de la zona de actuación es curva no existe una distancia al borde de la calzada constante.

2. *Detalle la ordenación de los márgenes entre el borde de la calzada y la línea límite de edificación (viarios, cerramientos, acceso, zonas verdes, etc).*

   La modificación puntual no tiene como objeto la ordenación de la zona no edificable, sino que queda regulado por las determinaciones que la propias NN.SS.MM. establecen al respecto en su artículo 132 y por las propias limitaciones establecidas por la normativa sectorial de aplicación, en este caso, la ley de carreteras y aguas por encontrarse la actuación en sus zonas de afección.

   Con respecto a lo establecido en el artículo 132:

   "... *Artículo 132.–Espacios privados no edificables.*

   1. *Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zona de unifamiliares, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle.*

   2. *En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:*
      a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico, tales como piscinas, canchas de tenis u otras.
      b) Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.

Cód. Validación: JSWL7LEL7FNWZ7P24ZXT4JJSE | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

DIC 2017

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

c) Áreas ajardinadas y zonas de juegos infantiles.
d) Está permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos.
e) Construcciones auxiliares del tipo lavadero, trasteros, casetas de material de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y, en ningún caso, mayor de 5 m2. por cada vivienda.

"
...."

Respecto a la regulación establecida en las NN.SS.MM. con carácter genérico, aclarar para la actuación que nos ocupa:

- Que las alineaciones exteriores propuestas no invaden en ningún punto el dominio público de la carretera.
- Que la actuación propuesta se encuentra dentro de los límites de Suelo Urbano según el planeamiento urbanístico vigente.
- Que la actuación se encuentra parcialmente en la zona de afección de la EX – 207, por lo que, según la Ley de Carreteras cualquier obra o instalación requiere la autorización previa del organismo con competencias en carreteras.
- Que con carácter genérico se refiere a instalaciones auxiliares de edificaciones residenciales, siendo en la actualidad la edificación existente de carácter terciario.

25 ENE 2018

No obstante, y para mayor seguridad jurídica, se propone incorporar al artículo 132 de las NN.SS.MM. un apartado "3" (como modificación derivada de la principal) con la siguiente redacción:

"...
3. En el caso, de que las obras expuestas en el apartado 2, se sitúen en las zonas de afección de carreteras o cauces, deberán recabarse de forma previa las autorizaciones establecidas por la legislación de aplicación en cada caso.
..."

3. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 132 DE LAS NN.SS.MM. DERIVADA DE LA SUBSANACIÓN DEL LAS INCIDENCIAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

El punto 2 del informe de la Dirección General de Infraestructuras requería "...2. *Detalle la ordenación de los márgenes entre el borde de la calzada y la línea límite de edificación (viarios, cerramientos, acceso, zonas verdes, etc).*". En el apartado anterior se justifica que las NN.SS.MM. establecen en su artículo 132 la ordenación de los "espacios privados no edificables" que sería de aplicación a la zona de retranqueo.

No obstante, este artículo no prevé la situación especial de que estos espacios privados no edificables estén en zonas de afección o servidumbre de infraestructuras, como sería el caso, o de policía en el caso de cauces.

Aunque las propias normativas sectoriales y la Ley del Suelo establecen la obligatoriedad de comunicar a las Administraciones afectadas para que en el plazo correspondiente emitan informes sobre los aspectos de su competencia (Art. 181.3. LSOTEX), se ha sugerido su incorporación de esta determinación al texto normativo de estas normas.

Por lo que el artículo 132 de las NN.SS.MM. quedaría con la siguiente redacción:

Artículo 132.–Espacios privados no edificables.

1. *Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zona de unifamiliares, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle.*

Cód. Validación: JSML7LEL7FNWZ7P24ZXT4UJ5E | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5

- 5 DIC 2017

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

2. *En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:*
   a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico como piscinas, canchas de tenis u otras.
   b) Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.
   c) Áreas ajardinadas y zonas de juegos infantiles.
   d) Está permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos.
   e) Construcciones auxiliares del tipo lavadero, trasteros, almacenes de material de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y, en ningún caso, mayor de 5 m2. por cada vivienda.

3. *En el caso, de que las obras expuestas en el apartado 2, se sitúen en las zonas de afección de carreteras o cauces, deberán recabarse de forma previa las autorizaciones establecidas por la legislación de aplicación en cada caso.*

Documentación adjunta al Anexo:

- Reportaje fotográfico.
- Planos de Acotados. Planta y Secciones.
  - Plano A.1. Plano Acotado. Alineaciones.
  - Plano A.2. Plano Acotado. Sección A-A'.
  - Plano A.3. Plano Acotado. Sección B-B'.
  - Plano A.4. Plano Acotado. Sección C-C'.

JUNTA DE EXTREMADURA
25 ENE 2019
Mérida

Arroyo de la Luz, 6 de octubre de 2016

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

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: JSML7LEL7FNWZ7P24ZXT4JU5E | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)



Vista de la zona de afección de la EX – 207. Edificación existente.



Señales viarias y punto kilométrico.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: JSML7LEL7FNWZ7P242XT4JJ6E | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5





DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

Zona propuesta como NO EDIFICABLE. Acceso existente a la edificación.



Zona propuesta como NO EDIFICABLE. Acceso existente a la edificación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ENE 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Merino

- 5 DIC 2017

Cód. Validación: JSML7LEL7FNWZ7P242XT4JJ5E | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5