**DILIGENCIA**: La pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOGROSÁN REFERENTE A EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, consta de doce hojas.

Logrosán, a 24 de octubre de 2003.

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

Plaza de España, 1 - 10120 - Logrosán * C.I.F. P1011200A * Tlfs. 927 36 00 22 - 927 36 07 99 * Fax: 927 36 07 96
web: www.logrosan.org * e-mail: ayuntamiento@logrosan.org

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Yagüe

001

PROYECTO DE PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOGROSÁN ( CACERES).

AMPLIACION DE CASCO URBANO PARA IMPLANTACION DE DOTACIONES.
SITUACION: AVENIDA HERNANDEZ SERRANO S/N

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN

PEDRO A. CARRANZA CASILLAS ARQUITECTO

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Edalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe

# PROYECTO DE PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOGROSÁN ( CACERES).

## AMPLIACION DE CASCO URBANO PARA IMPLANTACION DE DOTACIONES. SITUACION: AVENIDA HERNANDEZ SERRANO S/N

INDICE

1. - ANTECEDENTES

1.1. - Datos del Encargo

1.2. - Definición y Finalidad del Trabajo

1.3. – Descripción de los terrenos afectados.

1.3. - Documentación sometida a la Propuesta de Modificación.

2. - JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE PROYECTO DE PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL.

3. - DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL.

4. – NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

Fdo. Edalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

# PROYECTO DE PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOGROSÁN ( CACERES).

## AMPLIACION DE CASCO URBANO PARA IMPLANTACION DE DOTACIONES. SITUACION: AVENIDA HERNANDEZ SERRANO S/N

## 1. - ANTECEDENTES.

### 1.1. - DATOS DEL ENCARGO.

El presente Proyecto de Propuesta de Modificación Puntual de las N.N.S.S. se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Logrosán al Arquitecto D. Pedro A. Carranza Casillas.

### 1.2. - DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO.

El objeto del presente proyecto es proponer la Modificación Puntual de las N.N.S.S. en lo referente a la extensión del casco urbano mediante la incorporación de terrenos de propiedad Municipal comprendidos actualmente dentro del Suelo No Urbanizable Común.

Los terrenos se pretenden incorporar al sistema de Dotaciones de Utilidad Publica e Interés Social del Municipio para la construcción de un Polideportivo Cubierto de promoción Municipal.

### 1.3. - DESCRIPCION DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Los terrenos afectados por la propuesta se encuentran situados en la zona oeste de la Villa de Logrosán, en su periferia, junto a la Piscina y Complejo Polideportivo Municipal. Se encuentran situados en la prolongación de la Avenida de Hernández Serrano, también denominado camino de "El Helechal".

*Forma:* Presenta forma de trapecio que recuerda ligeramente a un cuadrado.

*Topografía*: Originariamente los terrenos presentaban una pendiente bastante pronunciada de sur a norte, que en la actualidad se ha modificado, explanado la franja central de la parcela para lograr una superficie prácticamente horizontal, diferenciada de una zona de marcado talud junto a los viales de acceso y otra igualmente en pendiente en la franja situada al fondo de la parcela.

Los datos precisos de esta condición topográfica y la relación con los viales circundantes se encuentran detallados en los correspondientes planos de proyecto.

Fdo. Edalia Bena Moreno de Acevedo Tagle
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

*Superficie:* La parcela según datos procedentes de la ultima revisión del catastro tiene una extensión superficial de ocho mil novecientos diecinueve metros cuadrados (8919 m2).

*Linderos*: Linda al Oeste y al Sur con parcelas rústicas, al Este con el Complejo Polideportivo de Logrosán (limite del Casco Urbano) y al Norte con la prolongación de la Avenida de Hernández Serrano.

*Características:* - La parcela linda con un único vial situado al norte de la misma. El vial se encuentra pavimentado en parte, encontrándose el resto del mismo con terreno natural. El acerado existente en la Avenida Hernández Serrano se extiende justo hasta el limite de la parcela. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable y de electricidad se extienden igualmente hasta el límite este de la parcela.

*Descripción Catastral:* - FINCA RUSTICA: Olivar de secano, al sitio de SANTA ANA, en el catastro "LAS MATIEGAS", Ayuntamiento de Logrosán. Polígono 41, parcela 110.

Linda: Norte, con Alcornocal, herederos de Don Nicolás Díez; Sur, con cerca de Don Miguel y Don Pedro Moreno Casillas; Este, con calle Publica; y oeste con Herederos de Don Agustín Peña Zarzo.

Tiene una extensión superficial de UNA HECTAREA, VEINTIOCHO AREAS Y CINCUENTA CENTIAREAS; en catastro figura una extensión de OCHENTA Y NUEVE AREAS Y DIECINUEVE CENTIAREAS.

Inscrita en el registro de la Propiedad de Logrosán al tomo 541, libro 83, folio 6, finca 3.752, inscripción 6ª.

## 1.4. - DOCUMENTACION SOMETIDA A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La Documentación urbanística sometida a modificación comprende los planos 2. ZONAS NORMATIVAS.ORDENANZAS y 3.2 DESARROLLO DE PLANEAMIENTO EN EL CASCO. ALINEACIONES. 3.2 3.3 en la medida en que delimitan el casco urbano, las alineaciones y zonificación del mismo. Adicionalmente y como información complementaria se modificaran los Planos nº 4,5 y 6 correspondientes a ESQUEMAS DE REDES en U.E DESARROLLADAS Y VIAS DE NUEVO TRAZADO.

Fdo. Edaila Elena Moreno de Acevedo Tagle
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

## 2. - JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.

La presente modificación tiene por objeto la recalificación de unos terrenos de propiedad municipal para posibilitar la implantación de una dotación de carácter publico e interés social como es el Polideportivo Municipal Cubierto.

Una característica fundamental del municipio de Logrosán es la abundante existencia de suelo libre de edificaciones dentro de su casco histórico, englobado en su mayor parte dentro de unidades de ejecución. La gran mayoría de los terrenos existentes se encuentran en fases de dudoso desarrollo pues requieren fuertes inversiones para su ejecución, por lo que ha sido necesario desestimarlas en múltiples ocasiones a la hora de localizar asentamientos de posibles dotaciones.

Otra circunstancia destacable es la escasa existencia de suelo de carácter municipal dentro del casco urbano. Si bien existe en alguna proporción, se trata de localizaciones dispersas, de pequeño tamaño y en muchos casos afectas a edificaciones que se encuentran en buen estado para su conservación por lo que no se pueden considerar como solares disponibles.

Por todo ello, cuando una iniciativa publica se plantea acometer un proyecto que requiere grandes afecciones de terreno por su envergadura como es el caso, se encuentra con que la única ubicación posible pasa por la implantación en el suelo rústico que rodea al municipio.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que dentro de las N.N.S.S. no esta prevista una zona urbanizable para futura ampliación del suelo urbano ni alguna otra formula para la consecución de un suelo apropiado para las necesidades que se requieren, no es posible otro planteamiento que la Modificación Puntual del Planeamiento para la ampliación del Limite del Suelo Urbano incorporando terreno calificado como No Urbanizable Ordinario.

Existen varias circunstancias a contribuyen a favorecer la presente propuesta, entre ellas a destacar:

- Se trata de terrenos de propiedad Municipal adquiridos mediante compra a un particular y libres de toda carga o gravamen.

- Se encuentran situados en el límite del casco urbano de Logrosán, en contacto con el mismo y junto a otro terrenos de propiedad Municipal destinados a Equipamiento Dotacional de carácter deportivo a los que se pretende complementar.

- Existen infraestructuras de carácter urbano muy próximas a los terrenos. Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad se encuentran a pie de la parcela, por lo que se pueden considerar a los efectos como prácticamente urbanas con una mínima inversión.

Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Tagle
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

## 3. - PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL.

Planteamos la modificación del limite del Suelo Urbano, proponiendo la ampliación del mismo con los terrenos afectados por la zona delimitada en planos de proyecto. Igualmente planteamos la incorporación de los mismos al sistema de espacios destinados a EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEPORTIVO.

## 4. - NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Como resultado de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias planteada, los terrenos afectados pasan a incorporarse al casco urbano como suelo destinado a Equipamiento Dotacional.

Este tipo de suelo esta regulado mediante la Sección 4ª: Ordenanza particular de la Zona IV: Equipamiento Dotacional, desarrollada en los artículos 189, 190 y 191 que a continuación se transcriben.

### *Articulo 189: Definición y Delimitación.

Esta incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso publico. Se define como una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas, o prevista su ocupación por equipamientos dotacionales.

Su delimitación se detalla en los planes correspondientes de proyecto; debiendo añadirse a los terrenos ya delimitados, los que resultaren de igual calificación a partir del desarrollo final de las distintas unidades de ejecución ya previstas en la presente normativa.

De igual modo habrá que se añadirán a los terrenos afectados por esta Ordenanza Particular los que resultasen de características semejantes a partir de las formulación de posibles actuaciones urbanísticas futuras.

### *Articulo 190: Condiciones de usos pormenorizados.

1. - Los Equipamientos Dotacionales con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional.

2. - El Uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

1. **Comunitario:**

A.- Centros Docentes.
B.- Deportivo.
C.- Social.

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Tagle
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

C.1.- Sanitario
C.2.- Cultural.
C.3.- Religioso.
c.4.- Asistencial.

2. **Institucional.**
3. **Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones.**
4. **Diversos.**

3. - Se permite el uso residencial Unifamiliar en el tipo comunitario, autorizándose una vivienda para el guarda para cada equipamiento comunitario.

4. - Se prohiben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este articulo.

***Articulo 191: Condiciones de Edificación.**

Se respetaran las condiciones establecidas en el presente titulo V: Condiciones Particulares en suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Dotacional las Condiciones Generales y las Ordenanzas particulares de la Zona en las cuales estén Ubicadas.

En el caso presente, y con relación a lo mencionado en el articulo 191, la parcela que nos afecta se encuentra dentro de la Sección 1ª: Ordenanza Particular para la Zona I: Residencial Casco Histórico, desarrollada en los artículos 181 y 182 que a continuación se detallan.

***Artículo 181: Condiciones de usos pormenorizados.**

1. - Uso Global: Residencial

2. - Usos pormenorizados Permitidos:

*Uso característico: Residencial en Línea, Categorías: Unifamiliar y Plurifamiliar de Subcategoría: edificios de viviendas Unifamiliares Asociadas.

* Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:
- Equipamiento Dotacional.
- Espacio Libres.

Se permiten los siguientes:

Fdo. Edalia Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar Subcategoría: Plurifamiliar Común, siempre que la parcela sea superior a 150 m² y tengan una fachada superior o igual a 8 metros.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Terciario.
- Industrias en sus Categorías A: Talleres Artesanales, y B: Pequeña Industria compatible con la vivienda.

3. - Usos pormenorizados Prohibidos:

- Agrícola.
- Industrias en sus categorías: C, D, E, F y G.
- Residencial Edificación Aislada (E.A.), Abierta (E.AB.), en Hilera (E.H.) y con Patio de Manzana (M.M.) Categorías Unifamiliar y Plurifamiliar.

***Articulo 182: Condiciones de Edificación.**

1. -Parcelación:

*Parcela existente:
Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el ultimo Catastro de Urbana.

*Parcela mínima:
Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
-Fachada..... 6,0 m.
-Fondo..... 8,0 m.
-Superficie.....100,0 m².
-Dimensión mínima entre linderos..... 5,0 m.

*Agrupación de parcelas:
Se prohibe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

*Parcela Máxima:
- Para el Uso Industrial, se fija la parcela:
Categ. A: Tall. Artesanales.....250 m²
Categ. B: Pequeña Ind. compatible con la viv.....300 m²

2. - Tipología:
Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.
Se exceptúan de esta condición, de alienación a vial, exclusivamente a los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según las tipologías de Edificación Aislada o Abierta.

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Tejde
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres)



3. -Implantación:

-Ocupación: máximo del 85% de la superficie de solar edificable para vivienda y en cualquier planta. Se permite ocupar el 100% en planta baja si el uso es distinto al residencial.
En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela edificable, sin perjuicio de la observancia de las condiciones higiénico - sanitarias.

-Profundidad edificable: todo el fondo de parcela para todos los usos.

Vivienda Unifamiliar.....Todo el fondo de parcela.
Vivienda Plurifamiliar.....20 m.
Equipamiento Dotacional.....Todo el fondo de parcela.
Otros Usos.....20 m.

-Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a linderos.
Se permiten para Equipamiento Dotacional:

-Tipología Abierta: La dimensión mínima, tanto de los espacios libres como de sus conexiones exteriores, no será en ningún punto inferior a un tercio de la mayor altura de edificación de las construcciones de su perímetro. Esto es sin perjuicio de la obligada observancia tanto de las condiciones generales de edificación y aprovechamiento, como de las condiciones Higiénico - Sanitarias de aplicación.

- Tipología Aislada: Habrá de retranquearse de todos los linderos un mínimo de tres metros.

4.-Volumen:

-Número de plantas: Tres plantas máximo para todos los casos.

-Altura máxima:

*Una planta.....4,50 m
*Dos plantas.....7,20 m
*Tres plantas.....10,00 m

-Edificabilidad máxima sobre parcela. Será la resultante de los parámetros de ocupación, fondo edificable y numero de plantas no sobrepasando en ningún caso el Coeficiente de Edificabilidad resultante el valor de 2.7 m²/m².

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Tejada
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

## 5.- CONCLUSION

Entendemos que la propuesta planteada es razonable al tiempo que necesaria y por lo tanto apta para su consideración en las Normas Subsidiarias de Logrosán, por lo que venimos a solicitar su aprobación.

Cáceres, 18 de Febrero de 2003

Fdo.: Pedro A. Carranza Casillas.
Arquitecto.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de enero de 2004
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Edalia Bena Moreno de Acevedo Tagle