AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE GRANADILLA

12 Julio 2018

04 DIC 2018

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE GRANADILLA

29 NOV 2018

Zarza de Granadilla, a 04 DIC 2018

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 28 FEB 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ZARZA DE GRANADILLA

- 5 DIC 2018

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Objeto.
1.2. Marco legal.
1.3. Ámbito de actuación.
1.4. Características del territorio sobre el que se interviene.
1.4.1. Descripción del ámbito.
1.4.2. Climatología.
1.4.3. Geología y geotecnia.
1.4.4. Vegetación y fauna. Usos del suelo.
1.4.5. Afecciones naturales o patrimoniales.
1.5. Determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales del Zarza de Granadilla.
1.6. Incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural: control ambiental.
1.7. Condiciones socio-económicas: conveniencia y oportunidad.
1.8. Efectos sobre el planeamiento vigente.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural.
2.1.1 Acomodación al modelo territorial vigente y mejora de su funcionalidad.
2.1.2 Justificación del cambio de clasificación y adecuación legal.
2.1.3 Justificación del interés público de la actuación.
2.2. Condiciones de la ordenación.
2.2.1 Límites y superficie.
2.2.1.1 Afección de la vía pecuaria.
2.2.1.2 Opción propuesta: permuta de terrenos.
2.2.1.3 Cualidad de los terrenos objeto de permuta.
2.2.1.4 Delimitación de los terrenos objeto de permuta.
2.2.1.5 Ulterior afección de la vía pecuaria.
2.2.2 Sistemas Generales, Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.
2.2.3 Usos globales y compatibles. Intensidades edificatorias.
2.2.4 Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.
2.2.5 Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización. Bases.
2.3. Estudio comparativo: estado actual y modificado.
2.4. Cumplimiento del artículo 80.2 de la LSOTEX.
2.5. Cumplimiento del artículo 81.1.b de la LSOTEX.
2.6. Determinaciones de la ordenación detallada.
2.6.1 Delimitación del ámbito.
2.6.2 Usos globales y pormenorizados. Intensidades, tipos y parcelación.
2.6.3 Reservas de los espacios públicos y vías de comunicación.
2.6.4 Características de la infraestructura y servicios.
2.6.4.1 Red de electricidad y alumbrado.
2.6.4.2 Red de abastecimiento.
2.6.4.3 Red de saneamiento.
2.6.5 Cumplimiento del Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura y del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (Decreto 8/2003, de 28 de enero).
2.6.6 Gestión. Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización.
2.6.7 Valores de la Ordenación Detallada. Condiciones de las parcelas. Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.

JUNTA DE EXTREMADURA
28 FEB 2019
- 5 DIC 2018

3. MODIFICACIÓN: NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1. Alcance normativo de la documentación. Ordenación estructural y detallada.
3.2. Texto modificado.

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 28 FEB 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- 5 DIC 2019

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Objeto.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Granadilla surge como consecuencia de la iniciativa planteada por la entidad MARSON Residencia Geriátrica S.L., con la colaboración municipal, de actualizar las condiciones urbanísticas de determinados terrenos para emplazar un edificio con uso de residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas, de ámbito comarcal.

1.2. Marco legal.

Viene constituido por la vigente *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* (en adelante LSOTEX), conforme a su vigente redacción. Igualmente es de aplicación el *Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.*

El instrumento de planeamiento de referencia son las Normas Subsidiarias Municipales del Zarza de Granadilla, aprobadas definitivamente según resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio el 26 de Febrero de 1997, publicada en DOE el 15 de Mayo del mismo año. Se ha iniciado la redacción de un Plan General Municipal, cuyo Avance fue sometido a información pública por acuerdo del ayuntamiento pleno de 29 de junio de 2016.

Se encuentra igualmente en fase de elaboración el Plan Territorial del Valle del Ambroz, Tierras de Granadilla y Las Hurdes, conforme a la resolución de 10 julio de 2007, de la Secretaría General de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio.

Si bien ninguno de estos documentos ha alcanzado un estadio que imponga su observancia, se han considerado sus contenidos y propuestas a los efectos de la presente redacción.

1.3. Ámbito de actuación.

Se sitúa al norte de la población, junto al eje prolongación de la Calle de la Constitución, que a la altura de los terrenos afectados representa la Cañada de Merinas, al sitio de Las Cruces. Las parcelas catastrales privadas afectadas son 10220A503050250000JA y 10220A503050130000JX; la referencia de la vía pecuaria es 10220A503090090000JP (Parcela 9009, Polígono 503).

28 FEB 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
- 5 DIC 2018

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 82.6 LSOTEX, durante los últimos cinco años no se han verificado alteraciones de ningún tipo en el régimen de derechos que afecta a los terrenos. La documentación correspondiente para la justificación de este punto, será aportada al expediente por la Administración Local correspondiente.

1.4. Características del territorio sobre el que se interviene.

1.4.1. Descripción del ámbito.

Se trata de dos parcelas privadas de forma sensiblemente rectangular, con eje mayor en dirección Este-Oeste y menor en dirección Norte-Sur (accesos); el fondo linda con finca particular con aprovechamiento de pastos; se orienta al oeste con sitio de las tierras de Granadilla; el lindero norte da a finca particular, mientras el sur se sitúa el Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria "I.E.S.O. Cáparra", que ocupa los terrenos del antiguo Campo de Fútbol del pueblo. Se trata de parcelas sensiblemente planas, de suave pendiente con caída hacia el vértice noroeste.

La superficie catastral de la parcela 10220A503050250000JA, en la que se enclavará el uso dotacional con destino a Residencia Geriátrica, es de 4.681,00 m^2 (según medición real 4.753,21 m^2). La superficie catastral de la parcela 10220A503050130000JX, sobre la que se resolverá la relación de continuidad con el suelo consolidado, es de 2.344,00 m^2.

La tercera parcela afectada corresponde a la vía pecuaria a la que actualmente dan frente ambas parcelas privadas. La superficie catastral de la parcela 10220A503090090000JP (Parcela 9009, Polígono 503), afectada por la actuación que se pretende, es de 423 m^2.

Disponen de redes generales de servicios a pie de parcela.

1.4.2. Climatología.

De acuerdo con la información del Organismo Autónomo de Parques Nacionales (MAPAMA), el clima es templado y cálido en Zarza de Granadilla, clasificándose como "Csa" por el sistema Köppen-Geiger, que se caracteriza por veranos secos y calurosos, con temperaturas medias por encima de los 22 °C e inviernos húmedos y lluviosos, con temperaturas suaves. La temperatura promedio es 15.1 ° C, con precipitaciones medias de 459 mm. La variación en la temperatura anual está alrededor de 18.2 ° C.

El ombroclima típico es el subhúmedo en la parte baja (800-1000 mm) y el húmedo (1000-1600 mm) en casi todo el resto, e incluso se alcanzan condiciones de ombroclima hiperhúmedo en zonas próximas.

De acuerdo con la síntesis fitoclimática de Allué, que tiene en cuenta criterios ombrotérmicos (temperaturas medias anuales y de los meses más y menos fríos, precipitaciones y duración de

- 5 DIC 2018

periodos secos y de heladas), se encuentran en la zona de los subtipos climáticos fitoclimáticos (IV)4 (mediterráneo genuino) y VI(IV)2 (nemoromediterráneo genuino).

1.4.3. Geología y geotecnia.

La zona de actuación se localizada junto al límite norte del casco urbano de la localidad. Los terrenos de la zona de actuación pertenecen geológicamente al periodo Terciario, más concretamente a la época del Mioceno. Con carácter principal el terreno que compone la zona de ubicación de los trabajos son arcosas y arcillas.

También es posible la existencia de terrenos con cantos redondeados, arenas y arcillas, procedentes de depósitos de terrazas o llanuras aluviales existentes en zonas limítrofes del casco urbano en la parte sur-sureste. Estos pertenecen al periodo geológico del Pleistoceno Superior y al Holoceno dentro de la era del Cuaternario, siendo menos probable la presencia de estos últimos.

Este tipo de materiales pueden presentar diferentes estados de meteorización, por otro lado la zona de excavación se encuentra en su mayor parte en zonas que ya han sido excavadas con anterioridad. Por tanto, en los niveles iniciales es previsible la aparición de suelos de sencilla excavación.

Conforme a lo descrito en el apartado anterior y a falta de confirmación mediante un Estudio Geotécnico del terreno, se prevé una tensión admisible en torno a los 0.25 MPa.

Las condiciones constructivas de los terrenos resultan determinantes a la hora de planificar los usos del suelo. De ahí surge la necesidad de definir aquellas zonas que, dadas sus características litológicas, geomorfológicas o geotécnicas, puedan entrañar algún tipo de riesgo. Por lo que corresponde al presente espacio, nos hallamos ante unas condiciones constructivas favorables, con alta estabilidad y drenajes aceptables.

1.4.4. Vegetación y fauna. Usos del suelo.

Desde un punto de vista fitogeográfico, la zona de estudio pertenece al Reino Holártico, Región Mediterránea, Subregión Mediterránea Occidental y Superprovincia Mediterráneo-Iberoatlántica, situándose a caballo entre las Provincias Carpetano Ibérico-Leonesa y la Luso-Extremadurense. La separación entre ambas zonas fitogeográficas se establece en el límite de los pisos bioclimáticos meso y supramediterráneo en el Sistema Central, apreciable por el cambio de serie de vegetación, concretamente en los melojares, en general ausente en el primero de esos pisos y presente en el segundo.

De esta forma, la zona más septentrional formaría parte de Sector Salmantino de la Provincia Carpetano Ibérico-Leonesa, mientras que el resto de la superficie pertenecería al Sector Toledano Tagano, Subsector Hurdano-Zezerense, perteneciente a la mencionada Provincia Luso-

- 5 DIC 2018

Extremadurense. El citado Sector Salmantino en la zona se circunscribe a los tramos superiores de las Hurdes, y se caracteriza por un ombroclima húmedo a hiperhúmedo, y la preponderancia del brezal sobre el jaral en las etapas seriales, siendo la vegetación climácica las asociaciones dominadas por Quercus pyrenaica.

Por su parte, en toda la provincia Luso-Extremadurense dominan como comunidades propias, sobre sustratos silíceos, los encinares y alcornocales del piso mesomediterráneo con influencia atlántica, y los quejigares y robledos, y también sobre sustratos de pizarras, como en gran parte de la zona. Dentro de ella, el entorno del embalse de Gabriel y Galán pertenece al Subsector Hurdano-Zezense, que ocupa tres comarcas naturales (valle del Alagón en el tramo medio-alto, Hurdes y Sierra de Gata) entre las cotas 400 y 900 m y con un ombroclima de subhúmedo a húmedo. En ellas, la vegetación dominante son los encinares y alcornocales, con Quercus pyrenaica sólo en las zonas más elevadas.

Por lo que toca al biotopo, hay que decir que la progresiva antropización de este entorno ha sido desnaturalizando su vocación, hasta el punto de no ser factible la identificación de un uso natural predominante o significativo. El espacio objeto de ocupación no se destina en la actualidad a ningún uso productivo.

1.4.5. Afecciones naturales o patrimoniales.

El emplazamiento se encuentra afectado por el Plan de Gestión de la ZEC "Granadilla" y la ZEPA "Embalse de Gabriel y Galán", hallándose delimitado dentro de la calificación "Zona de Interés (ZI)". Estas zonas implican territorios que, si bien contribuyen a la conservación de las especies Natura 2000 y de los hábitats de interés comunitario, no incluyen espacios de especial importancia para la conservación de los elementos clave.

Particularmente no se establecen medidas de conservación adicionales a las establecidas en el epígrafe 9.2 del presente Plan de Gestión o en el Plan Director. Este epígrafe comprende siete (7) medidas, ninguna de las cuales tiene consecuencias importantes para el caso que nos ocupa, pero que en cualquier caso quedarán incorporadas a la actuación:

a. *Los trabajos forestales en los bosques de ribera estarán orientados a la ampliación, consolidación, regeneración y/o conexión de las masas y su estructura y naturalidad, respetando o facilitando la presencia de las diferentes especies, estratos y clases de edad.*

b. *Con carácter general, no se permitirán actuaciones que modifiquen la morfología y dinámica de los cauces (canalizaciones, correcciones y extracciones de áridos), ni su limpieza por medios mecánicos. Estos trabajos se desarrollarán preferentemente por motivos de sanidad forestal y/o control de especies exóticas, siendo ejecutados por métodos manuales.*

20 FEB 2019
-5 DIC 2018

c. *Se promoverá, en colaboración con la Confederación Hidrográfica del Tajo, el cierre de pasos y la eliminación de vados, puentes, azudes u otras infraestructuras obsoletas no utilizables, o cuya función está suplida por otras cuya afección sea menor a la actual, y que tengan un impacto negativo sobre la dinámica fluvial, los hábitats y/o las especies ribereñas.*

d. *Se llevará a cabo un estudio de la población de Milvus milvus en la ZEC "Granadilla" y se elaborará un Plan de Gestión específico para la especie.*

e. *Se llevará a cabo un estudio de las densidades de ciervo y jabalí en el ZEC "Granadilla" y sus efectos sobre la vegetación natural.*

f. *Se elaborará un Plan de aprovechamiento sostenible de los hongos dentro del ZEC "Granadilla".*

g. *Se considera necesario llevar a cabo un inventario y, en su caso, erradicación de las poblaciones de taxones vegetales exóticos presentes en estos lugares.*

Se requerirá documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada e Informe de Afección, a los efectos determinados por los artículos 8 y siguientes del *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.*

1.5. Determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales del Zarza de Granadilla.

Las Normas Subsidiarias Municipales del Zarza de Granadilla clasifican los terrenos como Suelo no Urbanizable, sometiéndolos a las condiciones particulares por el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas.

En cuanto a las condiciones para el suelo urbano, aplicables al objetivo de ordenación, insertamos el cuadro que sigue, extraído del estudio sobre el planeamiento vigente, realizado por la redactora del Plan General Municipal en tramitación.

20 FEB 2019

- 5 DIC 2018

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

ORDENANZA		TIPO EDIFICACIÓN	PARCELA MÍN.	OCUPACIÓN	ALTURAS MÁXIMAS	EDIFICABILIDAD MÁX
1	Residencial	Manzana cerrada (MC) o semicerrado[11]	100 m^2 Fachada min: 4,50 m Fondo mín: 10 m	MC: 100 % EA: 50 %	2 plantas	MC: 2 m^2t/m^2s EA: 1,1 m^2t/m^2s
2	Dotacional					3 m^2t/m^2s
3	Zonas Libres y Verdes Públicas				1 planta	0,03 m^2t/m^2s
4	Zonas de Protección de Bien Cultural[12]					
5	Industrial	Naves tipo industrial dentro de núcleos de población.		80 %	7 metros	3,4 m^3t/m^2s

1.6. Incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural: control ambiental.

La presente ley será de aplicación a cualquier plan, programa, proyecto, obra, instalación y actividad, de titularidad pública o privada, que se desarrolle en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que puedan generar impactos en el medio ambiente y/o poner en riesgo la salud de las personas.

Conforme se determina en el artículo 49 de la Ley 16/2015, sobre ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores y revisiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.

Cuando se prevea que una modificación incluida en este apartado no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

El contenido del documento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en el artículo 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, de acuerdo con el siguiente guion:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

20 FEB 2019

- 5 DIC 2018

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El control del órgano ambiental implicará la obtención del Informe de Afección, a los efectos determinados por los artículos 8 y siguientes del *Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*.

Así, de la caracterización del espacio en los apartados precedentes, tenemos:

- Medio físico: no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes geotécnicos que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de condiciones constructivas favorables.

- Vegetación y Fauna: no existen, ni se ha manifestado la potencialidad, de especies de interés en el ámbito.

- Hábitat de interés comunitario o espacios de interés natural: ZEC "Granadilla", hallándose delimitado dentro de la calificación "Zona de Interés (ZI)" en su Plan Director.

- Vías pecuarias y montes consorciados: Cañada Real de Merinas o de Alcántara, identificador de inventario nº 10216001.01 de vías pecuarias.

- Patrimonio cultural: no existen yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) o elementos etnográficos, además de los elementos de interés arquitectónico o artístico. No se produce la incidencia de ningún elemento catalogado.

- No concurren condicionantes normativos o de otros planes y programas.

Debe hacerse constar que en relación con la Cañada de Merinas que recorre la vía pública a la que da frente la parcela, se ha realizado consulta expresa ante el Servicio correspondiente de la Junta de Extremadura, manifestando la admisibilidad del uso, que deberá formalizarse

- 5 DIC 2018

documentalmente con la presentación del presente documento. Las conexiones a las redes municipales de servicios urbanos ejecutarán por vía urbana.

1.7. Condiciones socio-económicas: conveniencia y oportunidad.

El motivo que preside la formulación del presente expediente de Modificación se deriva de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades dotacionales, concretamente una Residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas, de ámbito comarcal, incorporando suelos aptos, viables e inmediatamente susceptibles de ejecución, recuperando áreas irregularmente consolidadas al tiempo que se ofrece una respuesta a las necesidades actuales de los ciudadanos en relación con su desarrollo social, proyección extramunicipal, y dinámica funcional.

En este sentido hay que observar que el documento de referencia del Plan General Municipal en redacción estima un índice de 8,95 m^2 de suelo para dotaciones por cada 100 m^2 construidos, en su mayor parte educativo, y un índice de 2,27 m^2 de suelo para espacio libre público por cada 100 m^2 construidos. Nos hallamos por tanto muy por debajo de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas determinados por la LSOTEX y su Reglamento, así como las recomendaciones de órganos como la Organización Mundial de la Salud (Informe técnico nº 297: Cuestiones de higiene del medio relacionadas con la ordenación urbana y la urbanización). La integración de suelo dotacional y nuevas reservas de áreas libres, objetivo básico de la presente propuesta, representa una medida de suma eficacia en el reequilibrio funcional y espacial de estos déficit.

1.8. Efectos sobre el planeamiento vigente.

La Modificación propuesta se incardina en el modelo territorial determinado por las Normas Subsidiarias Municipales del Zarza de Granadilla, afectándose exclusivamente pequeñas superficies del borde urbano inmediato al tejido consolidado, parcialmente ocupadas por usos irregulares.

La radicación y efectos de la Modificación son locales, descartándose suscitar innovaciones de mayor envergadura, dada la futura reconsideración de la estructura del núcleo en los trabajos de redacción del Plan General Municipal.

20 FEB 2019

- 5 DIC 2018

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE GRANADILLA

DILIGENCIA:

La ponemos nosotros, Alcalde y Secretario de este Ayuntamiento, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación, y en fase Provisional con fecha de 12 JUL 2018

Zarza de Granadilla, a

El Alcalde,

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE ZARZA DE GRANADILLA

DILIGENCIA:

La ponemos nosotros, Alcalde y Secretario de este Ayuntamiento, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación, y en fase Provisional con fecha de 29 NOV 2019

Zarza de Granadilla, a

El Alcalde,

El Secretario,

- 5 DIC 2019

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural.

2.1.1 Acomodación al modelo territorial vigente y mejora de su funcionalidad.

La alternativa que ofrece el emplazamiento de una residencia geriátrica atiende a un fin social de repercusión supramunicipal, ya que la instalación se concibe contemplando la comarca como área de referencia. La integración de suelo dotacional y nuevas reservas de áreas libres, objetivo básico de la presente propuesta, representa una medida de suma eficacia en el reequilibrio funcional y espacial de estos déficit, dando lugar un régimen de servicios y dotaciones superior en calidad y cantidad al señalado en el planeamiento vigente.

El ajuste de la presente Modificación sobre el modelo territorial establecido por las Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Granadilla mantiene el contexto de dicho modelo, respetando sus ordenanzas en tanto se resuelve la solución de continuidad del núcleo. El suelo no urbanizable que se vincula al desarrollo, por otro lado, se encuentra parcialmente ocupado y cuenta con los servicios propios de un espacio consolidado o en fase de ello.

2.1.2 Justificación del cambio de clasificación y adecuación legal.

El documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada concluye que se estima factible una solución adecuada a la respuesta más sostenible y respetuosa con el valioso medio natural de este entorno. Igualmente se da cumplimiento a lo prescrito por el artículo 82 LSOTEX y 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Se ha prestado atención al control de sostenibilidad, comprobándose previamente que el modelo territorial (desde su escenario modificado con la presente propuesta) dispone los recursos suficientes para el abastecimiento de las zonas que han de incorporarse al desarrollo urbano. Igualmente se impone la obligación legal de que, antes de autorizarse ninguna iniciativa, se constate la suficiencia de las redes y recursos correspondientes, o en caso contrario imponer la exigencia de su habilitación, so pena de su desestimación.

El motivo que preside la formulación del presente expediente de Modificación se deriva de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades dotacionales, concretamente una Residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas, de ámbito comarcal, incorporando suelos aptos, viables e inmediatamente susceptibles de ejecución, recuperando áreas al tiempo que se ofrece una respuesta a las necesidades actuales de los ciudadanos en relación con su desarrollo social, proyección extramunicipal, y dinámica funcional. El planeamiento vigente no

- 5 DIC 2019

contempla esta opción, al tiempo de que la programación de suelo es, en estos momentos, inexistente.

Por lo que corresponde al análisis financiero, se plantea una ejecución por gestión indirecta, por lo que no existe repercusión de ningún tipo a los planes y programas de las administraciones públicas.

En cualquier caso, el desarrollo de la presente iniciativa supone la homologación del ámbito a las determinaciones de la LSOTEX.

2.1.3 Justificación del interés público de la actuación.

1º El presente expediente de Modificación pretende responder de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades compatibles con el entorno en que se enclava el ámbito objeto de actuación. La integración de suelo dotacional y nuevas reservas de áreas libres, objetivo básico de la presente propuesta, representa una medida de suma eficacia en el reequilibrio funcional y espacial del núcleo.

2º Los terrenos objeto de la iniciativa completan el Suelo Urbano del núcleo, lo que viene a facilitar su inserción en el modelo territorial determinado por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Granadilla:

- La red básica comprende las dotaciones e infraestructura públicas que conforman la estructura urbana determinada por el Plan, garantizando la racionalidad y coherencia del desarrollo del modelo asumido, así como la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, con respeto a los elementos ambiental y patrimonialmente relevantes del territorio.

- Se tienen en cuenta las infraestructuras y dotaciones de carácter municipal que son relevantes para el conjunto urbano.

- Las redes locales y sus conexiones generales son las legalmente exigibles, del modo que se definirá en la Ordenación Detallada.

3º Se mejora la funcionalidad del ámbito mediante la consecución de piezas susceptibles de desarrollo bajo unas condiciones de uso plenamente compatibles con el entorno urbano, dando de sí un régimen de servicios y dotaciones superior en calidad y cantidad al señalado en el planeamiento vigente.

2.2. Condiciones de la ordenación.

2.2.1 Límites y superficie.

28 FEB 2019

- 5 DIC 2018

La ordenación se basa en las dos parcelas privadas descritas en la Memoria de Información, para una superficie total de 7.097,21 m^2. Cada una de estas parcelas constituirá una Unidad de Actuación. Se alinean ambas a la Cañada Real de Merinas o de Alcántara, que aporta la tercera finca a colación en una superficie de 423 m^2, ajustándose la trasera al borde natural posterior. El conjunto linda al sur con el Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria "I.E.S.O. Cáparra", y al norte con parcelas parcialmente consolidadas, clasificadas como Suelo no urbanizable en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

2.2.1.1 Afección de la vía pecuaria.

Un problema subyacente que afecta directamente a la posibilidad de ampliar la Delimitación del Suelo Urbano es la mencionada alineación de ambas parcelas a la Cañada Real, única vía por la que disponen de acceso. La necesidad de que los nuevos terrenos clasificados como suelo urbano presenten frente a una vía urbana, hace necesaria la reconsideración de al menos parte del frente de las parcelas.

A este respecto, y considerando que, como se recoge en el punto 1.1. Objeto, de la MEMORIA INFORMATIVA del presente documento, "La presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Granadilla surge como consecuencia de la iniciativa planteada por la entidad MARSON Residencia Geriátrica S.L., con la colaboración municipal, de actualizar las condiciones urbanísticas de determinados terrenos para emplazar un edificio con uso de residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas, de ámbito comarcal", se hace mención de lo recogido en la LEY 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura:

> **Artículo 202. Fines.**
> La Comunidad Autónoma, en su ámbito territorial, ejercerá los fines previstos en el artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como:
> ... ...
> c) Impulsar los valores sociales, económicos, turísticos, recreativos y científicos, compatibles con sus específicos fines, que enriquezcan la calidad de vida en el medio rural y fomenten el contacto entre el ámbito urbano y el rural.

Es notorio que la implantación de una residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas, de ámbito comarcal, justifica la colaboración municipal en la persecución del fin descrito.

2.2.1.2 Opción propuesta: permuta de terrenos.

Aceptado que la implantación de una residencia geriátrica de ámbito comarcal puede considerarse inmersa entre los fines previstos en la Ley 6/2015 Agraria de Extremadura, el punto siguiente es encontrar la fórmula para acometer las modificaciones necesarias para posibilitar los usos urbanísticos de la vía pública de acceso necesaria para los nuevos terrenos de suelo urbano.

Para ello resulta de aplicación lo dispuesto en mencionada LEY 6/2015 Agraria de Extremadura:

- 5 DIC 2019

Artículo 219. Modificaciones de trazado.

1. Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, se podrá modificar el trazado de las vías pecuarias previa desafectación de los terrenos de dominio público pecuario objeto de la modificación.
2. El nuevo trazado deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria y la idoneidad del nuevo itinerario para el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios, sin discontinuidades ni obstáculos.

Dado que el origen del problema proviene de "La necesidad de que los nuevos terrenos clasificados como suelo urbano presenten frente a una vía urbana", la cuestión ha sido trasladada al equipo redactor del Plan General Municipal en tramitación, con manifestación de conformidad, estando prevista la incorporación de los terrenos con clasificación de suelo urbano.

Se entiende pertinente lo también dispuesto en mencionada LEY 6/2015 Agraria de Extremadura:

Artículo 220. Modificación de trazado como consecuencia de ordenación territorial.

... ...

5. En los casos en que no sea posible la modificación de trazado y con causa en la ordenación territorial o urbanística la vía pecuaria soporte disminución de superficie, ésta se podrá compensar mediante permuta de terrenos, conforme a lo previsto en el artículo 217 de la presente Ley.

Así pues, la vía indicada será la de "*modificar el trazado de las vías pecuarias previa desafectación de los terrenos de dominio público pecuario objeto de la modificación*", entendiendo que "*El nuevo trazado deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria*", lo que aboca a la permuta de terrenos.

2.2.1.3 Cualidad de los terrenos objeto de permuta.

La repetidamente mencionada LEY 6/2015 Agraria de Extremadura, prevé:

Artículo 217. Permuta.

... ...

4. En el procedimiento de permuta se deberá asegurar que se mantenga la igualdad de superficie entre los terrenos de vía pecuaria afectados y los aportados por el solicitante.
5. Asimismo, se llevará a cabo una valoración de los terrenos objeto de permuta, de forma que, con carácter general, el valor de los terrenos afectados se corresponda con el valor de los terrenos aportados para el trazado alternativo. No obstante, y en caso de existir diferencia entre el valor de lo afectado y el valor de lo aportado, ésta nunca podrá ser superior al cincuenta por ciento del valor del primero, y se deberá compensar económicamente a la Comunidad Autónoma de Extremadura por el diferencial del valor.

- 5 DIC 2018

En el caso que nos ocupa la permuta de terrenos se concreta entre parcelas colindantes, ambas por tanto de la misma zona, por lo que "*la igualdad de superficie entre los terrenos de vía pecuaria afectados y los aportados por el solicitante*" coincide con que "el valor de los terrenos afectados se corresponda con el valor de los terrenos aportados para el trazado alternativo", por lo que, en principio y salvo opinión mejor fundada en derecho, la permuta se concreta entre parcelas colindantes de idéntica superficie.

2.2.1.4 Delimitación de los terrenos objeto de permuta.

La extensión de los terrenos necesarios para la consideración de las parcelas como suelo urbano accesible por vía urbana, cabe concretarla en una banda extendida desde la delimitación del suelo urbano actual, colindante con el frente del Instituto y de las dos parcelas afectadas por la presente Modificación, de una anchura igual a la agregación de una banda de acerado peatonal de dos metros de anchura, dos metros y medio de aparcamiento, y tres metros y medio de vía rodada, lo que da una anchura total de ocho metros.

Sin embargo, tal banda de ocho metros de vía pública no es necesario que recorra íntegramente el frente de la parcela terminal, la del previsto uso dotacional, sino solo en un tramo que permita su acceso, concretado en los mismos ocho metros.

Que dicha banda de ocho metros se extienda desde la delimitación del suelo urbano actual y avance hacia el exterior, colindante con el frente del Instituto y de las dos parcelas afectadas por la presente Modificación.

Computando los terrenos considerados como objeto de la permuta, tal y como se recogen en la representación gráfica adjunta al presente Documento, se extienden a una superficie de 423,00 m^2 actualmente integrante de la vía pecuaria existente, a permutar por idéntica extensión de 423,00 m^2 en terrenos colindantes con dicha vía pecuaria, integrantes actualmente de la parcela más externa, en una banda sensiblemente rectangular de lado mayor 48,35 m a lo largo del trazado de la vía pecuaria, con un ancho aproximado de 8,75 m.

2.2.1.5 Ulterior afección de la vía pecuaria.

Efectuada la permuta de los terrenos en los términos indicados, cabe solicitar autorización para la ocupación de carácter temporal en la vía pecuaria resultante, atendiendo a lo dispuesto en la repetidamente mencionada LEY 6/2015 Agraria de Extremadura:

> **Artículo 226. Ocupaciones temporales.**
> 1. Por razones de interés público y excepcionalmente por razones de interés particular, debidamente fundamentadas, la Consejería competente en materia de vías pecuarias podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre y cuando no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

Y antes en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias:

20 FEB 2019

- 5 DIC 2018

Artículo 14. Ocupaciones temporales.
Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.
En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación.

La autorización para la ocupación de carácter temporal en la vía pecuaria se refiere al paso subterráneo de conducciones de instalaciones urbanas, como el abastecimiento de agua, la red eléctrica y el saneamiento, y acceso a las parcelas objeto de la presente Modificación, todas englobadas entre las actividades y usos objeto de ocupación temporal en los términos previstos en la ORDEN de 23 de junio de 2003, por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias:

Artículo único.
Se modifican los siguientes artículos de la Orden de 19 de junio de 2000 que quedan redactados en los siguientes términos:

Artículo 2.- Actividades y usos objeto de ocupación temporal.
Se podrá conceder ocupaciones de carácter temporal, por las causas y en las condiciones que expresamente establecen los artículos 37 y siguientes del Decreto 49/2000, para las siguientes actuaciones:
... ...
2. Tuberías o cables enterrados.
3. Acceso a propiedades colindantes.

2.2.2 Sistemas Generales, Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.

No se prevé adscripción o inclusión de Sistemas Generales, por no disponerlos las Normas Subsidiarias y porque las reservas a realizar no alcanzan más allá del ámbito. Igualmente carecen las Normas de delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano y determinación de aprovechamiento medio para estos casos.

Las dos Unidades se adaptarán a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en su artículo 74. Se garantiza, por otro lado, la gestión a estos efectos, contando con las mismas condiciones de acceso y servicios al Suelo Urbano consolidado de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.2.3 Usos globales y compatibles. Intensidades edificatorias.

Se incorpora el régimen de usos establecido por las Normas Subsidiarias Municipales, así como las intensidades, adscribiendo la parcela inferior a la ordenanza Residencial en edificación

- 5 DIC 2019

adosada o aislada, y la mayor a la ordenanza dotacional, con Uso Global como dotacional público y privado.

2.2.4 Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.

La red básica comprende las dotaciones e infraestructura públicas que conforman la estructura urbana determinada por las Normas, garantizando la racionalidad y coherencia del desarrollo del modelo asumido, así como la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se tienen en cuenta las infraestructuras y dotaciones de carácter municipal que son relevantes para el conjunto urbano.

Las redes locales y sus conexiones generales son las legalmente exigibles.

2.2.5 Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización. Bases.

La iniciativa de programación desarrollará:

- La descripción y señalamiento de los elementos de conexión viaria que articulan el Sector con el resto de la ciudad, tanto en lo que se refiere a trazados como a función.
- La vinculación de uso, forma y localización de dotaciones secundarias o locales.
- Las normas mínimas de calidad de urbanización, referidas a las Condiciones y Normas de Urbanización que se desarrollan entre los artículos 29 y 35 de las Normas Urbanísticas, así como el resto de determinaciones concordantes.

2.3. Estudio comparativo: estado actual y modificado.

Del contenido sustantivo de las Normas Subsidiarias Municipales resultan alterados los siguientes:

- Plano de Clasificación de Suelo. Escala Territorial.
- Plano de Delimitación de Suelo Urbano y alineaciones.
- Plano de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas.
- Inserción de las condiciones homologadas de las nuevas Unidades.

2.4. Cumplimiento del artículo 80.2 de la LSOTEX.

La ordenación propuesta aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos afectados, al vincularse al proceso urbanizador un suelo no urbanizable. Sin embargo la mayor parte de dicho incremento se destina a un uso dotacional. Ambas Unidades contemplan por otro lado las

- 5 DIC 2019

medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, reservando las correspondientes reservas públicas.

2.5. Cumplimiento del artículo 81.1.b de la LSOTEX.

Con base en el documento de Avance de Plan General Municipal, la superficie del Suelo Urbano Consolidado de Zarza de Granadilla es de 83,86 Has., no existiendo Suelo Urbano no Consolidado. Ninguno de los procedimientos de innovación formulados hasta la fecha ha alcanzado la aprobación definitiva, por lo que resulta un incremento conjunto de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización del 0,8463%, inferior al 30% establecido por la LSOTEX para este caso.

2.6. Determinaciones de la ordenación detallada.

2.6.1 Delimitación del ámbito.

El ámbito de actuación viene determinado por las dos parcelas privadas descritas en la Memoria de Información, que suman una superficie total de 7.097,21 m^2. Cada una de estas fincas constituye una Unidad de Actuación. Se alinean ambas a la tercera parcela en cuestión, parte de la Cañada Real de Merinas o de Alcántara citada, afectada por la actuación que se pretende en una extensión de 423,00 m^2. El conjunto se enclava en un espacio en fase de consolidación por edificación e infraestructura. Bastan las conexiones existentes para sostener el ámbito, dándose la continuidad y coherencia entre usos necesarias para garantizar su condición de unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

Según se ha mencionado, la delimitación del ámbito de ampliación queda mínimamente alterado respecto a la extensión de las dos parcelas privadas a incorporar, por la necesidad de permuta de parte de los terrenos para solucionar la afección con la vía pecuaria colindante, no significando variación superficial, ya que la proximidad inmediata supone la equivalencia unitaria, equiparando superficies por su idéntico valor comparativo.

La variación perimetral, respecto a la mera extensión de las dos parcelas consideradas ya descritas, es la franja de anchura total de ocho metros en todo el frente de la primera, y solo en el tramo que permite su acceso, concretado en la misma dimensión de ocho metros.

Se presenta montaje en el que se superpone la delimitación del Suelo Urbano expresada en el Plano P-3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO, Hoja 6, de las NNSS de Zarza de Granadilla (Documento adaptado por acuerdo de la C.U.O.T.E. de 26/06/1996) con una fotografía aérea de la zona en cuestión para su mejor comprensión.

28 FEB 2019

- 5 DIC 2019



2.6.2 Usos globales y pormenorizados. Intensidades, tipos y parcelación.

La definición de usos se somete al residencial en baja densidad con tipo adosado (finca 1, Ordenanza 1) y dotacional (finca 2, Ordenanza 2). La intensidad de referencia para el residencial es de 0,70 m^2/m^2 sobre parcela neta en un régimen de ocupación del 60% y dos alturas en parcela mínima de 200 m^2, parámetros más estrictos que los determinados por las Normas Urbanísticas.

Por lo que toca al dotacional, la parcela mínima coincide con la catastral. La intensidad de referencia es de 1,00 m^2/m^2 sobre parcela neta en un régimen de ocupación del 65% y tres alturas en parcela mínima libre, parámetros más restrictivos que los 3,00 m^2/m^2 que establecen las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias. El Uso Global es dotacional público y privado, y el Uso Pormenorizado es dotacional de equipamiento para uso sanitario-asistencial (DE-SA), acorde con lo establecido en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

2.6.3 Reservas de los espacios públicos y vías de comunicación.

Las reservas se proyectarán con atención al lugar y las normas de diseño del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Por lo que respecta al viario, los trazados, secciones y acometidas deberán ser compatibles con la Cañada Real, toda vez que los límites de su deslinde coinciden con los de las fincas objeto de ordenación.

28 FEB 2019

- 5 DIC 2018

2.6.4 Características de la infraestructura y servicios.

2.6.4.1 Red de electricidad y alumbrado.

Atraviesan el término municipal varias líneas aéreas de distribución eléctrica de media tensión de 13,2 KV, distribuido por la compañía Eléctricas Pitarch Distribución, S.L.U. El municipio dispone de catorce centros de transformación. En punto inmediato a los terrenos se encuentra punto de acometida con potencia suficiente.

2.6.4.2 Red de abastecimiento.

Se abastece del agua del Embalse de Armiñán (Baños de Montemayor). El agua se trata en la ETAP que abastece, junto a Zarza de Granadilla. Zarza de Granadilla dispone de dos depósitos propios. El municipio cuenta con dos depósitos de agua ubicados en la parte noreste del núcleo principal. La canalización es de PVC, de sección Ø200, suficiente para las previsiones del entorno, incluido el suministro de las parcelas resultantes de la presente ordenación. Se acomete con tubo de polietileno de alta densidad Ø110. La red existente llega hasta el frente del "I.E.S.O. Cáparra".

2.6.4.3 Red de saneamiento.

En la actualidad la red de saneamiento abarca a todo el núcleo de población. Está formada por conductos circulares de hormigón centrifugado con los correspondientes pozos de registro. La red existente llega hasta la altura del "I.E.S.O. Cáparra" pero al otro lado de la avenida. En el tramo final, al que hay que acometer con el saneamiento proveniente de la Residencia Geriátrica, hay un pozo de registro del que parte hacia el centro urbano una tubería de PVC rígido Ø300.

2.6.5 Cumplimiento del Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura y del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (Decreto 8/2003, de 28 de enero).

a) Itinerarios peatonales: son itinerarios peatonales todas las aceras de la urbanización. Se incluyen los pasos de peatones con sus vados.

b) Pavimentos: los pavimentos de las aceras no serán deslizantes, no tendrán cejas según la norma U.1.4. La altura de la acera sobre la calzada es inferior a 15 cm, la anchura de la misma es de 1,50 m. o superior, según zonas y su pendiente no superará el 6% en el sentido longitudinal ni el 1,5% en el sentido transversal. Los elementos marcados en el entorno de los vados, las esquinas y chaflanes y paradas de transportes públicos, tendrán señalización táctil, del tipo de botones circulares conforme a la norma U.1.4.2.

- 5 DIC 2018

Los bordillos tendrán una altura tal, que una vez colocados, su punto más alto esté a menos de 15 cm de la calzada. El canto libre estará redondeado y estará en el mismo nivel que el acerado. En los pasos de peatones y vados estará enrasado con la calzada. Será de textura y color diferente al del pavimento.

c) Señalización: los pasos de peatones, los vados, las esquinas y paradas de transportes públicos se señalizarán con franjas de pavimento con textura y color diferenciados con una anchura de 1 m situadas perpendicularmente al sentido de la marcha y abarcando toda la anchura de la acera o itinerario peatonal. A tal efecto se cumplirá la norma U.1.4.2 del Reglamento de Accesibilidad.

d) Vados y pasos de peatones: los pasos de peatones y vados se realizarán con pendientes del 8%, y cumplirán por tanto la norma U.1.5, adoptándose la especificación U.1.5.2.1. El ancho mínimo del paso de peatones es de 1,80 m. conforme a norma U.1.6.1 del Reglamento de Accesibilidad en Extremadura.

e) Ubicación del mobiliario urbano: las señales de tráfico, dado que las aceras son de 1,50 m, se situarán junto al encuentro de la alineación de la fachada, colgados de ésta (art. U.2.1.1). Todas las señales tendrán el borde inferior de sus elementos volados situado a una altura no inferior a 210 cm. Los elementos verticales se señalizarán con una franja de color contrastado, situadas a una altura de entre 150 cm y 175 cm sobre el suelo y con una anchura de 10 cm. Todos los posibles mecanismos manipulables que se instalen en las señales verticales deberán situarse a una altura mínima de 85 cm y máxima de 120 cm. Cualquier elemento saliente sobre la alineación de fachada no podrá situarse a una altura inferior a 210 cm.

2.6.6 Gestión. Requisitos para la incorporación al proceso de urbanización.

Se establece un sistema de gestión indirecta por compensación.

2.6.7 Valores de la Ordenación Detallada. Condiciones de las parcelas. Cumplimiento de los criterios sustantivos de ordenación.

Serán objeto de desarrollo a través de la Alternativa Técnica del Programa de Ejecución, con base en los estándares mínimos establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y artículo 74 de la LSOTEX.

20 FEB 2019

- 5 DIC 2018

3. MODIFICACIÓN: NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1. Alcance normativo de la documentación. Ordenación estructural y detallada.

El alcance normativo de la presente Modificación deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

1º Normas urbanísticas.
2º Planos.
3º Memoria informativa y justificativa.

Además, y según lo definido en el artículo 75.1 LSOTEX, la Modificación identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural (E) y detallada (D), que han de aplicarse conforme a los siguientes criterios:

a) Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos que se manifiestan en los distintos apartados de la Memoria. Se indica en cada artículo el carácter estructural (E) o detallado (D) de las determinaciones.

b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerá el texto.

3.2. Texto modificado.

Se insertan las fichas de ordenación para las nuevas unidades UA1-RES y UA2-DOT:

UA1-RES

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA1-RES
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m^2t)	1.610,00 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m^2)	0,69 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ARTº 32 LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ARTº 74 LSOTEX
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m^2t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (8 PLAZAS EN FRENTE DE PARCELA RESIDENCIAL)
USOS (D)	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	ORD1 RESIDENCIAL NNSS (ARTº 105 1b VIV. PROTEC. PÚBLICA)
GESTIÓN (D)	
TIPO	ADOSADO/AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	2 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	60%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PROGRAMA DE EJECUCIÓN

- 5 DIC 2019

UA2-DOT

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA2-DOT
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m²)	4.753,21 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m²)	1,00 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ARTº 32 LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ARTº 74 LSOTEX
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m²t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (12 PLAZAS PARA TRABAJADORES EN PROPIA PARCELA, INCLUSO 2 PLAZAS ADAPTADAS; 12 RESTO EN AVENIDA A CUYA PROLONGACIÓN DA FRENTE, AMPLIAMENTE SOBREDIMENSIONADA EN PLAZAS DE APARCAMIENTO, INCLUSO PLAZAS ADAPTADAS)
USOS (D)	
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO Y PRIVADO
USOS PORMENORIZADOS	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, SANITARIO-ASISTENCIAL (DE-SA) (ANEXO I REGLAMENTO PLANEAMIENTO EXTREMADURA)
GESTIÓN (D)	
TIPO	AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	3 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	65%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PROGRAMA DE EJECUCIÓN

En Cáceres, a 18 de mayo de 2018.

DOLS JUSTE IGNACIO - 05227117E

Firmado digitalmente por DOLS JUSTE IGNACIO - 05227117E
Fecha: 2018.10.18 20:04:30 +02'00'

Fdo.: **IGNACIO DOLS JUSTE**
Arquitecto.

28 FEB 2019

- 5 DIC 2018

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

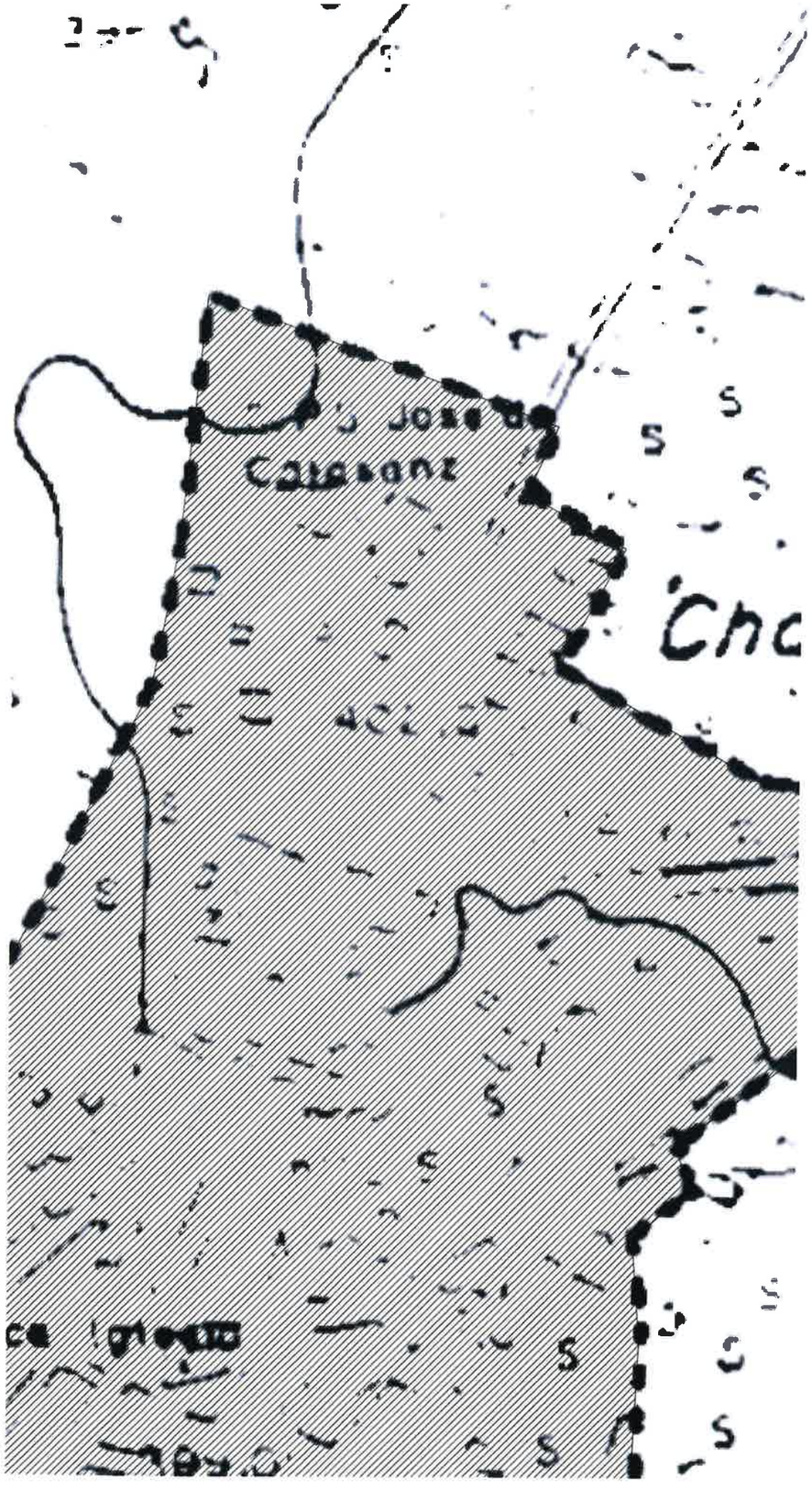
OE1. CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICADO.

OE2. DELIMITACIÓN UNIDADES. USOS Y RESERVAS PÚBLICAS. USOS PORMENORIZADOS.

20 FEB 2018

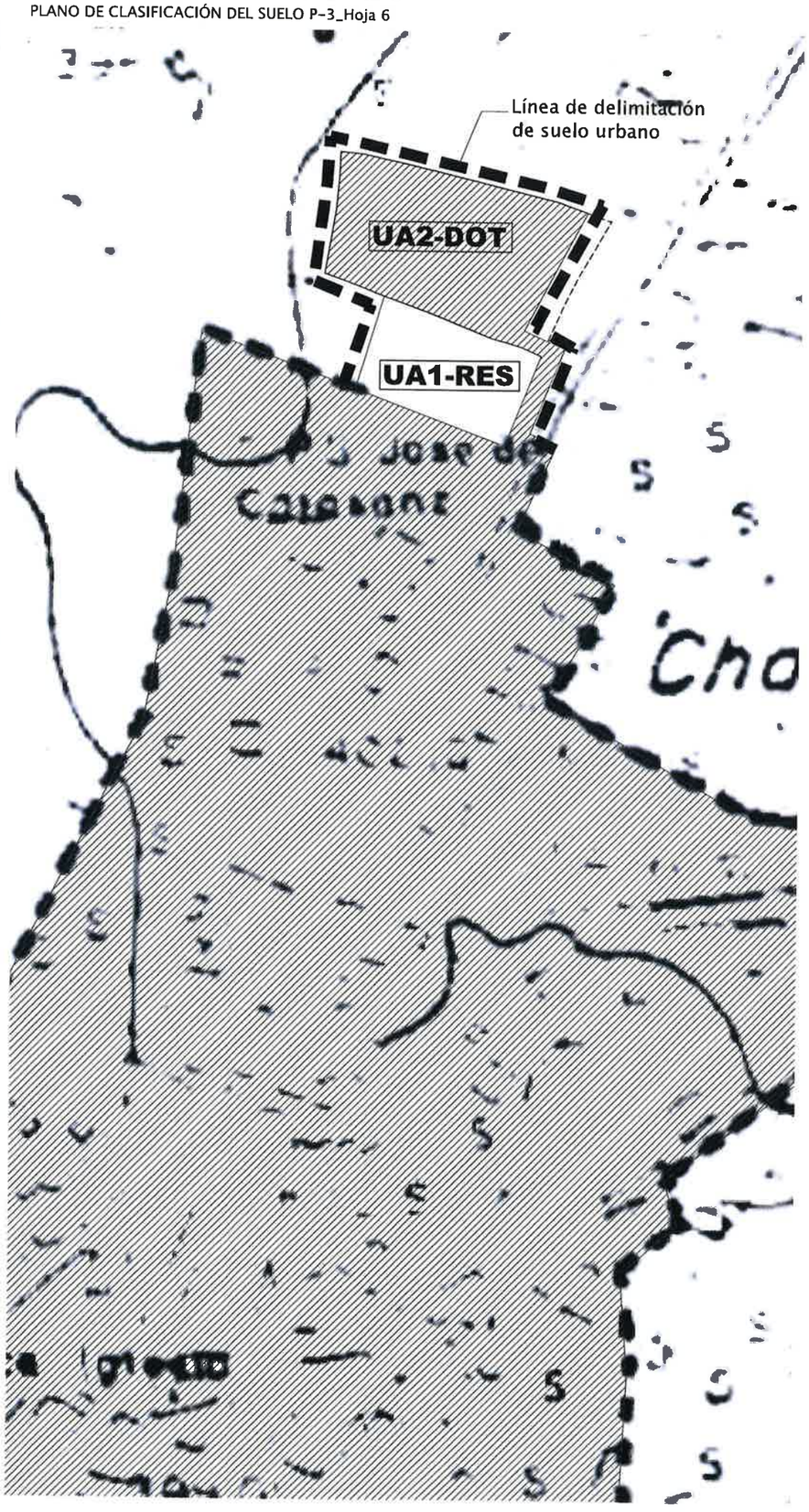
PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO P-3_Hoja 6



PLANEAMIENTO MODIFICADO

PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO P-3_Hoja 6



UA1-RES

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA1-RES
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m^2)	1.610,00 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m^2)	0,69 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ARTº 32 LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ARTº 74 LSOTEX
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m^2t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (8 PLAZAS EN FRENTE DE PARCELA RESIDENCIAL)
USOS (D)	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	ORD1 RESIDENCIAL NNSS (ARTº 105 1b VIV. PROTEC. PÚBLICA)
GESTIÓN (D)	
TIPO	ADOSADO/AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	2 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	60%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PROGRAMA DE EJECUCIÓN

UA2-DOT

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA2-DOT
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m^2)	4.753,21 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m^2)	1,00 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ARTº 32 LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ARTº 74 LSOTEX
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m^2t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (12 PLAZAS PARA TRABAJADORES EN PROPIA PARCELA, INCLUSO 2 PLAZAS ADAPTADAS; 12 RESTO EN AVENIDA A CUYA PROLONGACIÓN DA FRENTE, AMPLIAMENTE SOBREDIMENSIONADA EN PLAZAS DE APARCAMIENTO, INCLUSO PLAZAS ADAPTADAS)
USOS (D)	
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO Y PRIVADO
USOS PORMENORIZADOS	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, SANITARIO-ASISTENCIAL (DE-SA) (ANEXO I REGLAMENTO PLANEAMIENTO EXTREMADURA)
GESTIÓN (D)	
TIPO	AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	3 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	65%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PROGRAMA DE EJECUCIÓN

28 FEB 2019

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
Z A R Z A D E G R A N A D I L L A

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOLS JUSTE IGNACIO - 05227117E

Firmado digitalmente por DOLS JUSTE IGNACIO - 05227117E
Fecha: 2018.10.18 20:07:22 +02'00'

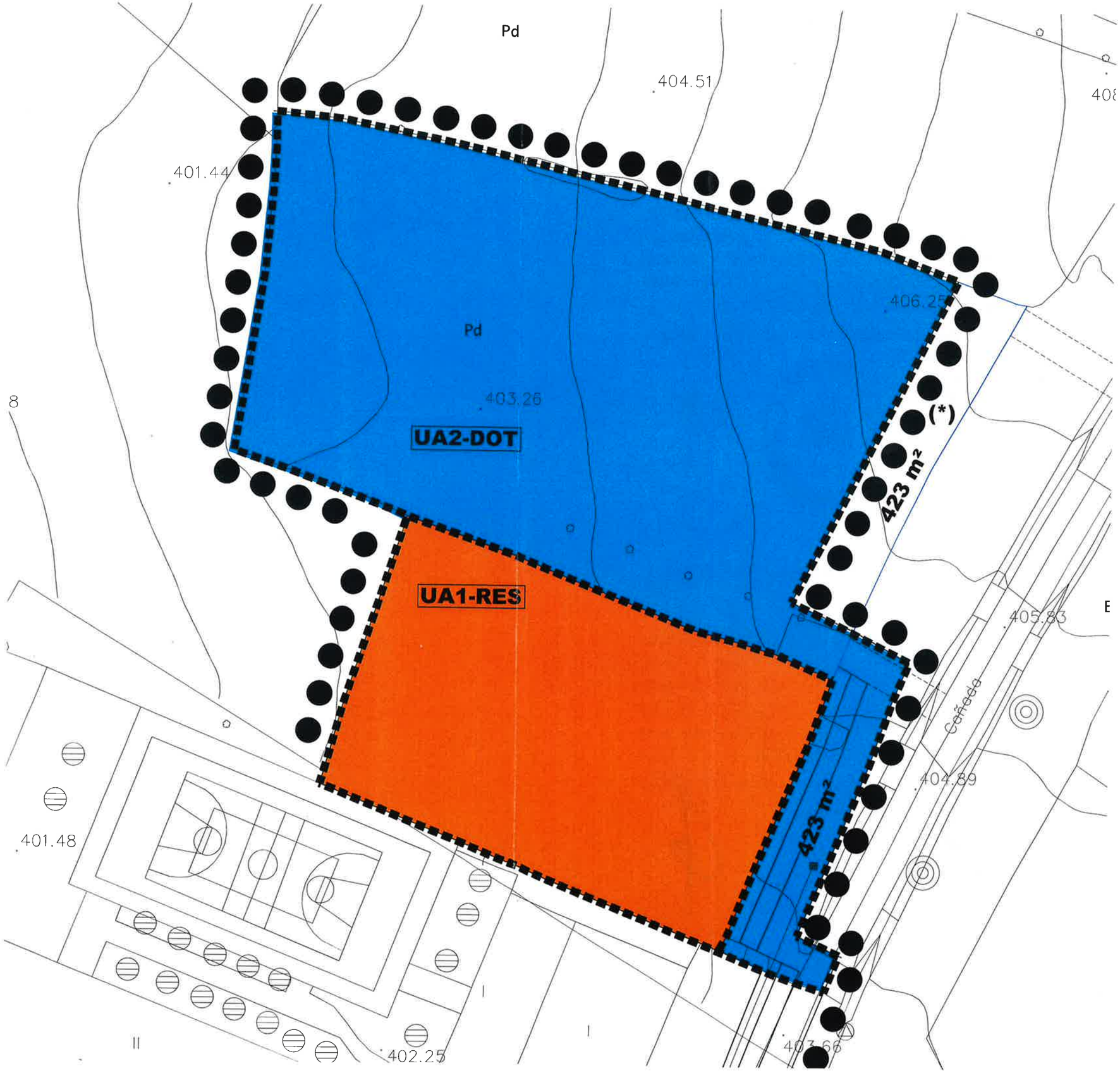
OE1
CLASIFICACIÓN. CALIFICACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICADO

ESCALA 1:5000

IGNACIO DOLS JUSTE / arquitecto

EXCMª AYTº DE ZARZA DE GRANADILLA
MARSON RESIDENCIA GERIÁTRICA S.L.

mayo de 2018



UA1-RES

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA1-RES
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m²)	1.610,00 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m²)	0,69 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ARTº 32 LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ARTº 74 LSOTEX
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m²t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (8 PLAZAS EN FRENTE DE PARCELA RESIDENCIAL)
USOS (D)	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	ORD1 RESIDENCIAL NNSS (ARTº 105 1b VIV. PROTEC. PÚBLICA)
GESTIÓN (D)	
TIPO	ADOSADO/AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	2 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	60%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PROGRAMA DE EJECUCIÓN

UA2-DOT

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA2-DOT
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m²)	4.753,21 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m²)	1,00 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ARTº 32 LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ARTº 74 LSOTEX
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m²t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (12 PLAZAS PARA TRABAJADORES EN PROPIA PARCELA, INCLUSO 2 PLAZAS ADAPTADAS; 12 RESTO EN AVENIDA A CUYA PROLONGACIÓN DA FRENTE, AMPLIAMENTE SOBREDIMENSIONADA EN PLAZAS DE APARCAMIENTO, INCLUSO PLAZAS ADAPTADAS)
USOS (D)	
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO Y PRIVADO
USOS PORMENORIZADOS	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, SANITARIO-ASISTENCIAL (DE-SA) (ANEXO I REGLAMENTO PLANEAMIENTO EXTREMADURA)
GESTIÓN (D)	
TIPO	AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	3 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	65%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PROGRAMA DE EJECUCIÓN

(*) RESTO DE FINCA CATASTRAL ORIGINAL AFECTADA

DOTACIONAL

RESIDENCIAL

28 FEB 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Estrella Elena Moreno de Acevedo Ybarra

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
Z A R Z A D E G R A N A D I L L A

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOLS JUSTE IGNACIO - 05227117E

Firmado digitalmente por DOLS JUSTE IGNACIO - 05227117E
Fecha: 2018.10.18 20:08:47 +02'00'

OE2
DELIMITACIÓN DE UNIDADES USOS

ESCALA 1:500

IGNACIO DOLS JUSTE / arquitecto

EXCMº AYTº DE ZARZA DE GRANADILLA
MARSON RESIDENCIA GERIÁTRICA S.L.

mayo de 2018