



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 14 del Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata consistente en la división del Sector 6 en dos nuevos sectores, el Sector 6 (modificado) y el Sector 11 (nuevo), con la incorporación de la ordenación detallada de este último.
(2018062455)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de julio de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

El objeto de la modificación es la división en dos de un sector de suelo urbanizable. En el planeamiento vigente hay un Sector 6 con varias unidades de actuación. Concretamente se toma la UA 6.1 que pasa a convertirse en el nuevo Sector 11, que mantiene el uso global residencial, con la misma edificabilidad ($0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$), tipología edificatoria y sistema de ejecución que tenía. El Sector 6 tiene adscrito un sistema general de forma parcial, el 45 %, porcentaje que se va a repartir entre el nuevo Sector 11 y lo que queda del Sector 6 en proporción a su superficie, por lo que no se ve alterado, en perjuicio de éste último, por la división que se opera, manteniéndose similares derechos y obligaciones que los previstos en el planeamiento vigente para todos los sectores afectados, sin influir en los estándares de calidad y cohesión urbana previstos y conformes con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 15/2001.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y la Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-4-15).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 14 del Plan General Municipal epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.



Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 26 de julio de 2018.

V.º B.º

La Presidenta

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 julio de 2018, se modifican los límites del Sector 6 y se crea el Sector 11, quedando las fichas urbanísticas de ambos Sectores y la Unidad de Actuación 11

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR 6:

| SECTOR URBANIZABLE | | S-6 |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie neta de la Unidad de Actuación S | | 134.622,49 m² |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración SG | | 2.693,57 m² |
| Superficie a efectos de cálculo de aprovechamiento S+SG | | 137.316,06 m² |
| Sistema de Actuación recomendado: | | Compensación. |
| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E) | | |
| Clasificación del suelo | Suelo Urbanizable | |
| Usos globales | Residencial | |
| Usos compatibles | Terciario - Dotacional | |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración | 2.693,57 m ² | |
| Edificabilidad bruta sector | 0,35 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento edificable total | 48.060,62 m ² | |



| | |
|---|--------------------------|
| Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento | 4.806,06 m ² |
| Cesión Espacios libres dominio público | 13.462,25 m ² |
| Cesión Equipamientos | 9.612,12 m ² |
| Reserva Viviendas sujetas régimen de protección pública (30 %) | 14.418,19 m ² |
| Reserva Plazas de aparcamiento | 240 plazas |
| UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR S-6 | |
| UA-6.2 | 38.700 m ² |
| UA-6.3 | 69.000 m ² |
| UA-6.4 | 26.100 m ² |
| OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES: <ul style="list-style-type: none">- Las unidades de actuación resultantes tras la modificación, UA 6.2, UA 6.3 y UA 6.4, no incorporan la ordenación detallada, en todo caso les será de aplicación la ordenación estructural contenida en esta ficha para todo el sector 6. | |
| (E) Estructural, (D) Detallado | |



FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR 11.1 Y DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 11.1:

| SECTOR URBANIZABLE | | S-11 |
|---|--|--------------------------------|
| Superficie neta de la Unidad de Actuación S | | 39.074,51 m² |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración SG | | 782,01 m² |
| Superficie a efectos de cálculo de aprovechamiento S+SG | | 39.856,52 m² |
| Sistema de Actuación recomendado: | | Compensación. |
| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E) | | |
| Clasificación del suelo | Suelo Urbanizable | |
| Usos globales | Residencial | |
| Usos compatibles | Terciario - Dotacional | |
| Ordenanza | RA Residencial ensanche extensivo unifamiliar aislada | |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración | 782,01 m ² | |
| Edificabilidad bruta sector | 0,35 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento edificable total | 13.949,78 m ² | |
| Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento | 1.394,98 m ² | |
| Cesión Espacios libres dominio público | 3.929,23 m ² | |



| | |
|--|---|
| Cesión Equipamientos | 2.789,96 m ² |
| Reserva Viviendas sujetas régimen de protección pública (30 %) | 4.184,93 m ² |
| Reserva Plazas de aparcamiento | 70 plazas |
| ORDENACIÓN DETALLADA (D) | |
| Usos pormenorizados | Residencial: Vivienda unifamiliar aislada o pareada / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Talleres domésticos en primera categoría / Dotacional: en todas sus formas |
| Definición: | |
| Alineaciones y rasantes | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Retranqueos | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Parcela Mínima | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Frente Mínimo | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Frente Máximo | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Superficie de ocupación máxima | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Alturas | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |



| | |
|---|--|
| Volumen edificable | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Parcela Dotacional | Espacios libres de uso público (UP) |
| Equipamientos | Otros equipamiento (EO) |
| Reserva Viviendas sujetas régimen de protección pública (30 %) | 4.184,93 m ² |
| Reserva Plazas de aparcamiento | 70 plazas |
| Superficie para viales | 11.045,92 m ² |
| <p>OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:</p> <ul style="list-style-type: none">- La unidad de actuación propuesta UA 11.1 incorpora, la ordenación detallada ajustada a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX (ley 15 /2001) siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UE. (E)- Ordenanza de aplicación para suelo de aprovechamiento privado: RA. Según condiciones particulares del documento de ordenación detallada. (E)- Reserva de viviendas sujetas a régimen de protección pública 30 % (E)- El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los suelos de la UA será el resultado de restar al Aprovechamiento Urbanístico el 10 % del mismo correspondiente a la Administración Actuante. (E)- La UA se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución. (E)- Se establece una reserva obligatoria de 140 plazas de aparcamiento de carácter privado (incluidas en las edificaciones con destino residencial) y 70 plazas de carácter público anexas al viario. (E) <p style="text-align: right;">(E) Estructural, (D) Detallado</p> | |



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente modificación puntual del Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata tiene por objeto la reordenación de unos suelos urbanizables, concretamente los situados en el "Sector 6 del PGM", colindantes por el Sureste con la actual delimitación del suelo urbano de Navalmoral de la Mata.

Dicho sector aparece en el Plan dividido en cuatro unidades de actuación, la 6.1, 6.2, 6.3, y 6.4.

Se pretende la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable "Sector 11" con ordenación detallada incorporada, tomando como base delimitadora los terrenos incluidos en delimitada unidad 6.1 del sector 6 del vigente PGM, que en la realidad tras la correspondiente medición efectuada al respecto cuenta con una superficie de 39.074,51 m².

Este nuevo sector 11 se ordenará manteniendo los criterios generales de aprovechamiento fijados por el PGM para el sector 6, ajustándose además, para la incorporación de la ordenación detallada, a los estándares del artículo 74 de la LSOTEX para suelos urbanizables y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento, siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que lo desarrolle y todo ello sin alterar substancialmente la ordenación general prevista en este planeamiento.

No se produce por tanto reclasificación de suelo, sino que partiendo de un sector de suelo urbanizable delimitado se pretende delimitar otro, pero con la ordenación detallada incorporada para su rápida gestión posterior y transformación inmediata.

CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El contenido documental de la presente modificación puntual es el siguiente:

1. Modificación puntual del Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata.
 - a. Memoria refundida.
 - b. Planos.
2. Anexo al Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata.
 - a. Documento de ordenación detallada del S.U.D.S.11.
 - b. Planos.



DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General Municipal de Navalморal de la Mata establece las siguientes condiciones particulares para el sector 6 y las condiciones de desarrollo de la unidad de actuación U.A.6.1.

| | |
|--------------------------------------|--|
| DENOMINACIÓN DEL SECTOR | Sector - 6 |
| SUPERFICIE | 17'6 Has. |
| CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO | - |
| PARCELA MÍNIMA | - |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 440 viviendas |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | 0'35 m ² /m ² |
| CESIONES | Según lo establecido en el artículo n.º 74 de la Ley 15/.2001 de 14 de Diciembre del Suelo de Extremadura. |
| USO ESPECÍFICO | Residencial |
| USOS COMPATIBLES | Equipamientos, terciario y artesanal. |
| USOS PROHIBIDOS | Todos los demás. |
| DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación. |
| SISTEMA DE GESTIÓN | Compensación. |



| | |
|---------------|--|
| OBSERVACIONES | <p>No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. Se desarrollará mediante Unidades de Actuación (6.1, 6.2, 6.3, 6.4).</p> <p>Será de aplicación obligada toda la Normativa del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.</p> <p>Quedan adscritos al Sector 6 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento. (Ver plano de gestión S.G.A-S-6). Específicamente se adscribe la nueva glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente a la antigua C.N.V en un porcentaje del 45 %, quedando el resto adscrito al Sector 5.</p> |
|---------------|--|

U.A.6.1.: CONDICIONES DE DESARROLLO.

| | |
|------------------------|--|
| Superficie aproximada: | 42.500 m ² . |
| N.º máximo viviendas: | 112 |
| Edificabilidad máxima: | 0'35 m ² / m ² . |
| Tipología vivienda: | Colectiva y unifamiliar en hilera. |
| Sistema de Ejecución: | Compensación. |
| Uso prioritario: | Residencial |
| Usos permitido: | Terciario y Equipamientos. |

Además el Plan incluye en la ficha de desarrollo del sector 6, la adscripción en un porcentaje del 45 % de la glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente de la antigua CN-V como un sistema general de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento.

En concreto en el artículo 6.4 del Documento 4 del PGM de Gestión y Programación, se fija que el coste que se debe asumir es del 45 % del total de la obra.

Para la determinación de los terrenos afectos al nuevo sector tras la modificación puntual se ha procedido a determinar el total de terrenos destinados a sistemas generales, aún no conseguidos por la administración. Conforme se detalla en documentación gráfica el total de suelo adscrito no conseguido al sector 6 es de 3.475,58 m², determinados aplicando el 45 % de 7.723,51 m² que corresponden con los a los suelos adscritos no conseguidos a los sectores 5 y 6 actual, conforme determina el Plan General Municipal.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

Se aporta estudio catastral de las propiedades afectadas por el Sector de Suelo urbanizable 11 cuyos datos se resumen a continuación.





| FINCA APORTADA | REFERENCIA CATASTRAL | |
|-------------------|-------------------------|---------|
| N.º | Polígono | Parcela |
| 1 | 13 | 266 |
| 2 | 13 | 49 |
| 3 | 13 | 229 |
| 4 | 13 | 50 |
| 5 | 13 | 226 |
| 6 | 13 | 52 |
| 7 | 13 | 37 |
| 8 | 13 | 33 |
| 9 | 13 | 35 |
| 10 | 13 | 34 |
| 11 | 13 | 38 |
| 12 | 13 | 61 |



DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PROPUESTA.

En base a los anteriores condicionamientos del Plan General, tanto del Sector 6, como de desarrollo de la UA 6.1 de dicho sector, la presente modificación puntual pretende la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable "Sector 11" con ordenación detallada incorporada, tomando como base los terrenos incluidos en la delimitada Unidad 6.1 del sector 6 del vigente PGM, delimitados en función de la realidad geométrica y parcelaria existente, manteniendo los criterios de desarrollo fijados por el vigente PGM, delimitando ahora dentro del sector 11 una única unidad de actuación, la UA 11.1.

La modificación se apoya en el interés general que para el municipio supone la consecución de manera inmediata y acorde al modelo de crecimiento urbano fijado por el plan, de una cantidad considerable de suelos con destino residencial (libre y protegido) y a su vez se dispondrá de gran cantidad de suelo dotacional público apto para acoger edificaciones de carácter institucional y equipamientos públicos, ya que se plantea la creación de una unidad de actuación en un sector de suelo urbanizable con la ordenación detallada incorporada para su rápida gestión y transformación posterior inmediata.

La incorporación de la ordenación detallada en este nuevo sector 11, a través de su unidad de actuación la UA 11.1, permitirá de inmediato la reparcelación y la ejecución de la urbanización, siendo por lo tanto innecesaria la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UA.

Aunque la zona tiene un carácter sensiblemente urbano, ya que los terrenos son colindantes al núcleo urbano consolidado, se opta por mantener la clasificación actual que le otorga el Plan, es decir como Suelo Urbanizable conforme al artículo 10 de la LSOTEX estando por lo tanto sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en los artículos 13 y 14 de dicha ley, para esta clase de suelo.

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (artículo 78.3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre (LSOTEX)), en tanto que como hemos visto en Naval Moral de la Mata no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanística que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo potencialmente edificable, al ser urbanizable, no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.

Por otro lado queda justificado artículo 80.5 de la LSOTEX, ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia (al dotar al municipio de un nuevo suelo residencial/dotacional de manera inmediata) las necesidades y objetivos originales plasmados en el plan, ya que permite la simplificación de la gestión urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos.



De acuerdo con lo indicado en la unidad de actuación se cumplen los requisitos necesarios para hacer viable su desarrollo dado que es posible el cumplimiento de los deberes derivados de la actuación urbanizadora y que son los de cesión, ejecución de la urbanización y equidistribución.

La ordenación propuesta mantiene las disposiciones contenidas en el Plan vigente resolviéndose la ampliación necesaria del sistema viario contenido en el mismo con objeto de mantener la necesaria coherencia y definir un sistema suficiente de infraestructuras que garantice la funcionalidad y calidad del futuro desarrollo. De esta forma se consigue que el crecimiento urbano resulte armónico definiendo con claridad las características generales de la ordenación cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable.

ESTÁNDARES DE CALIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX.

Se reordena suelo residencial dentro de la UA 11.1 que en total suponen 39.074,51 m²s de superficie neta del sector más 782,01 m²s correspondiente a los sistemas generales exteriores adscritos al sector no conseguidos por la Administración, con lo que la superficie total es de 39.856,52 m²s.

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reglas sustantivas en la ordenación de nuevos desarrollos, así como el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones elegidas para el Sector 11.1 Navalmoral de la Mata

— Densidad: 25 viviendas/ha.

— Edificabilidad: 0,35 m²/m²

Los parámetros elegidos están muy por debajo de los estándares fijados como máximos en la LSOTEX y REPLANEX. Es decir, la zona ordenada permite un máximo de 99 viviendas a construir con una edificabilidad total de 13.949,78 m², ajustado a lo dispuesto en la LSOTEX.

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reservas para dotaciones públicas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

Por otro lado el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura establece los límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable.

Artículo 28.b.

Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario que no podrá ser inferior a 35 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores que se permita el uso residencial. De los que como mínimo serán 15 de ellos destinados a zonas verdes.



| | |
|----------------------------------|---|
| 20 % de 13.949,78 m ² | 2.789,96 m ² para suelo dotacional |
| 15 % de 13.949,78 m ² | 2.092,47 m ² para zonas verdes |

Según el citado artículo la superficie destinada a zonas verdes nunca será menor del 10 % de la superficie de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos. Por tanto:

| | |
|----------------------------------|---|
| 10 % de 39.074,51 m ² | 3.907,45 m ² para zonas verdes |
|----------------------------------|---|

Artículo 28.d.**PLAZAS DE CARÁCTER PRIVADO.**

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece una plaza por cada 100 m² de edificación en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m² (13.949,78 aprov. Objetivo / 99 Viv. = 140,91 - 25 garaje = 115,91 m² x 0.8 (zonas comunes) = 92,73 m² edificables por vivienda), por lo que en nuestro caso tendremos:

$$13.949,78 \text{ m}^2 / 100 = 140 \text{ plazas.}$$

Estas 140 plazas privadas se establecerán en el interior de las edificaciones con destino residencial.

PLAZAS DE CARÁCTER PÚBLICO.

Se establece una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable.

$$13.949,78 \text{ m}^2 / 200 = 70 \text{ plazas}$$

En nuestro caso se dispondrá aneja a la red viaria un total de 70 plazas (artículo 74.2.2.d de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

En total se disponen 70 plazas anexas a los viales propuestos (así se refleja en la documentación gráfica adjunta) para así responder mejor a las necesidades de aparcamiento. El diseño y dimensiones de las plazas aparecen en la documentación gráfica adjunta a este documento.

Se establece la reserva mínima de plazas que establece la legislación vigente en materia de accesibilidad.

**Artículo 28.2.**

La reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública será del 30 % en base a lo establecido en la LSOTEX.

Artículo 30.

— DISTRIBUCIÓN Y CUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres, pertenecientes al sistema local de zonas verdes "Espacios libres de uso público UP", ocupan una superficie de 3.929,23 m² acorde a lo dispuesto tanto en tamaño como en disposición a lo establecido el artículo 30 del REPLANEX.

- Se proyecta, por indicación del Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata un único espacio destinado a jardines de 3.929,23 m² donde se puede inscribir un círculo de 30 metros de diámetro. Dicho espacio es superior al exigido por ley (se reservan 3.929,23 cuando se exige 3.907,45), ha sido diseñado separando la zona edificada de la zona forestal mediante una barrera de 25 metros libres y un camino perimetral con dos vías de acceso.

— EQUIPAMIENTOS.

Se destina a equipamientos comunitarios genéricos calificados con la ordenanza de aplicación "EO otros Equipamientos" en el presente documento, un total de 2.789,96 m² destinados a ese uso, los cuales se localizan en dos parcelas, con el fin de conseguir un equipamiento coherente por su dimensión como por su disposición dentro de la trama urbana, todo ello acorde a lo establecido el artículo 74.2.2.b de la LSOTEX.

— TABLA COMPARATIVA

| | LSOTEX/REPLANEX | UA 11.1 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| Espacios Libres | 3.907,45 m ² | 3.929,23 m ² |
| Equipamientos | 2.789,96 m ² | 2.789,96 m ² |
| Total | 6.697,41 m ² | 6.719,19 m ² |



FICHA URBANÍSTICA RESULTANTE

| SECTOR URBANIZABLE | | S-11 |
|---|---|--------------------------------|
| Superficie neta de la Unidad de Actuación S | | 39.074,51 m² |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración SG | | 782,01 m² |
| Superficie a efectos de cálculo de aprovechamiento S+SG | | 39.856,52 m² |
| Sistema de Actuación recomendado: | | Compensación. |
| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E) | | |
| Clasificación del suelo | Suelo Urbanizable | |
| Usos globales | Residencial | |
| Usos compatibles | Terciario- Dotacional | |
| Ordenanza | RA Residencial ensanche extensivo unifamiliar aislada | |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración | 782,01 m ² | |
| Edificabilidad bruta sector | 0,35 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento edificable total | 13.949,78 m ² | |
| Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento | 1.394,98 m ² | |
| Cesión Espacios libres dominio público | 3.929,23 m ² | |



| | |
|--|---|
| Cesión Equipamientos | 2.789,96 m ² |
| Reserva Viviendas sujetas régimen de protección pública (30 %) | 4.184,93 m ² |
| Reserva Plazas de aparcamiento | 70 plazas |
| ORDENACIÓN DETALLADA (D) | |
| Usos pormenorizados | Residencial: Vivienda unifamiliar aislada o pareada / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Talleres domésticos en primera categoría / Dotacional: en todas sus formas |
| Definición: | |
| Alineaciones y rasantes | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Retranqueos | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Parcela Mínima | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Frente Mínimo | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Frente Máximo | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Superficie de ocupación máxima | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Alturas | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |



| | |
|---|--|
| Volumen edificable | Resid. ensanche extensivo unifamiliar aislada (RA) |
| Parcela Dotacional | Espacios libres de uso público (UP) |
| Equipamientos | Otros equipamiento (EO) |
| Reserva Viviendas sujetas régimen de protección pública (30 %) | 4.184,93 m ² |
| Reserva Plazas de aparcamiento | 70 plazas |
| Superficie para viales | 11.045,92 m ² |
| <p>OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:</p> <ul style="list-style-type: none">- La unidad de actuación propuesta UA 11.1 incorpora, la ordenación detallada ajustada a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX (Ley 15 /2001) siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UE. (E)- Ordenanza de aplicación para suelo de aprovechamiento privado: RA. Según condiciones particulares del documento de ordenación detallada. (E)- Reserva de viviendas sujetas a régimen de protección pública 30 % (E)- El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los suelos de la UA será el resultado de restar al Aprovechamiento Urbanístico el 10 % del mismo correspondiente a la Administración Actuante. (E)- La UA se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución. (E)- Se establece una reserva obligatoria de 140 plazas de aparcamiento de carácter privado (incluidas en las edificaciones con destino residencial) y 70 plazas de carácter público anexas al viario. (E) <p style="text-align: right;">(E) Estructural, (D) Detallado</p> | |



| SECTOR URBANIZABLE | | S-6 |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|
| Superficie neta de la Unidad de Actuación S | | 134.622,49 m² |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración SG | | 2.693,57 m² |
| Superficie a efectos de cálculo de aprovechamiento S+SG | | 137.316,06 m² |
| Sistema de Actuación recomendado: | | Compensación. |
| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E) | | |
| Clasificación del suelo | Suelo Urbanizable | |
| Usos globales | Residencial | |
| Usos compatibles | Terciario - Dotacional | |
| Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración | 2.693,57 m ² | |
| Edificabilidad bruta sector | 0,35 m ² /m ² | |
| Aprovechamiento edificable total | 48.060,62 m ² | |
| Cesión 10 % Aprovechamiento Ayuntamiento | 4.806,06 m ² | |
| Cesión Espacios libres dominio público | 13.462,25 m ² | |
| Cesión Equipamientos | 9.612,12 m ² | |
| Reserva Viviendas sujetas régimen de protección pública (30 %) | 14.418,19 m ² | |
| Reserva Plazas de aparcamiento | 240 plazas | |



| UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR S-6 | |
|--|-----------------------|
| UA-6.2 | 38.700 m ² |
| UA-6.3 | 69.000 m ² |
| UA-6.4 | 26.100 m ² |
| <p>OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las unidades de actuación resultantes tras la modificación, UA 6.2, UA 6.3 y UA 6.4, no incorporan la ordenación detallada, en todo caso les será de aplicación la ordenación estructural contenida en esta ficha para todo el sector 6. <p style="text-align: right;">(E) Estructural, (D) Detallado</p> | |

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 08/10/2018 y n.º CC/061/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 14 del Plan General Municipal consistente en la división del Sector 6 en dos nuevos sectores, el Sector 6 (modificado) y el Sector 11 (nuevo), con la incorporación de la ordenación detallada de éste último.

Municipio: Navalmoral de la Mata.

Aprobación definitiva: 26/07/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 8 de octubre de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.

• • •

