

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

ACUERDO de 26 de septiembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garrovillas de Alconétar, consistente en la redelimitación de la UE 5, mediante la exclusión de su ámbito de parcela municipal, que pasa a completarse como suelo urbano de uso dotacional (Residencia de ancianos) y la modificación del artículo 87 "Tipología de la Edificación" para su adaptación a sus condiciones específicas.

(2021AC0069)

COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019

ASUNTO: Modificación n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la redelimitación de la UE 5, mediante la exclusión de su ámbito de parcela municipal que pasa a contemplarse como Suelo Urbano de uso dotacional (residencia de ancianos) y la modificación del artículo 87 "Tipología de la edificación" para su adaptación a sus condiciones específicas. Garrovillas de Alconétar.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de septiembre de 2019, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se estableció la estructura orgánica



nica de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, 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 87/2019 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".

Puesto que Garrovillas de Alconétar no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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 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).

La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

En la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento, en contestación a las observaciones advertidas en anterior sesión de esta Comisión de 27-6-19, se justifica y acredita que los terrenos excluidos de la UE-5 (4.572 m²), y que ahora pasarían a SUC, disponen de todos los servicios propios de este suelo, se destinarán a Equipamiento Sanitario-Asistencial de titularidad pública, y no consumirían aprovechamiento lucrativo.

Por otro lado, las previsiones contempladas para la nueva UE-5 redelimitada, se adaptarían a los estándares de calidad y cohesión urbanas contempladas en el artículo 74 de la LSOTEX.

Por tanto, sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la reciente Ley 10/2015 de 8 de abril-DOE 10-4-15-(disposición transitoria primera de la Ley 9/2010 de 18-10 de Modificación de la LSOTEX/DOE 20-10-10).

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 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa y/o ficha urbanística de la UE-5, 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 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de 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 Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la 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 septiembre de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

Vº Bº La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 26/09/2019, se modifica la ficha de la unidad de actuación n.º 5 y el artículo 87 de la normativa urbanística, que quedan redactados como sigue:

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 5 CON ORDENACIÓN DETALLADA:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación, concertación o cooperación
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	Los indicados en NNSS Artículo 93
SUPERFICIE	23.413 (m ²)
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,7 (m ² techo/m ² suelo)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL DE LA U.A.	16.389,1 (m ² techo)
SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO= EQUIPAMIENTOS + ZONAS VERDES	5.760 (m ² suelo)
• EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	3.278 (m ² suelo)
• ZONAS VERDES	2.482 (m ² suelo)
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA. (30 % DEL APROVECHAMIENTO)	4.917 (m ² techo)
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 10 % DEL APROVECHAMIENTO	1.638,91 (m ² techo)
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	82
• DE LAS CUALES ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS	2



ORDENACIÓN DETALLADA	
USOS PORMENORIZADOS	Los indicados en las NNSS Artículo 93. Explícitamente es compatible el uso Equipamiento Sanitario Asistencial.
CONDICIONES DE ALTURA, NUMERO DE PLANTAS Y RETRANQUEOS	Las indicadas en las NNSS Artículos 86, 89 y 90
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA, INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Las indicadas en las NNSS Artículos 84, 85 y 87

PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

SUPERFICIE DE SOLARES	12.560 (m ² suelo)
EDIFICABILIDAD NETA DE LAS PARCELAS	1,3 (m ² techo/m ² suelo)
CESIONES DE VIARIO	5.093
SUPERFICIE DE SOLARES PARA VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA m ²	3.771
SUPERFICIE DE SOLAR PARA CESIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO	1.258
PLAZAS DE APARCAMIENTO	106
• DE LAS CUALES ADAPTADAS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD	9

Artículo 87. Tipología de la Edificación.

1. No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada.
2. No obstante, se recomienda a dichos redactores, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.



3. El Ayuntamiento de Garrovillas velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuyas tipologías o características vayan en contra de la fisonomía urbana de Garrovillas, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los Proyectos Técnicos.
4. La Plaza de la Constitución está, a estos efectos, especialmente protegida por estas Normas, de modo que cuando sea necesario efectuar alguna obra de reconstrucción o de modificación de sus fachadas, será obligatorio antes de las demoliciones necesarias, presentar con el Proyecto Técnico fotografías de su estado, para que se mantenga en su misma situación con las obras que se pretenden, de modo que quede invariada la actual estructura urbana de dicha Plaza. Se considera aceptable el Proyecto ya aprobado en el Ayuntamiento de Garrovillas de construcción en la indicada Plaza del Corral de Comedias.
5. Se preservará con mayor cuidado el área urbana del antiguo Garro, definida en su extensión en el plano 3 bis de estas Normas, de modo que no se permita la concesión de licencias sobre Proyectos que varíen de algún modo el aspecto exterior de las viviendas existentes.
6. En las edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y, como mínimo, 3 metros.
7. En cualquier caso, la tipología elegida se unificará por manzanas.
8. Se tendrá también en cuenta lo dispuestos en el artículo 107 de estas Normas.
9. Se establece como "Edificación Tipológica Específica", aquellas edificaciones, cuyo uso comprenda actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano (uso dotacional), que por sus necesidades, morfología y singularidad no se corresponda con las tipologías previamente citadas.

No se establecen determinaciones respecto a su ubicación dentro de la parcela, ocupación o fondo máximo edificable, dada su singularidad.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación propuesta pretende:

1. Por un lado, la redelimitación de la Unidad de Actuación 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garrovillas de Alconétar, de forma que la Dotación Pública quede fuera de la delimitación de la Unidad de Actuación n.º 5, dado que cuenta con frente a viario urbanizado dotado de los servicios urbanísticos correspondientes (abastecimiento eléctrico, abastecimiento de agua, red de alumbrado público y red de saneamiento).
2. Como consecuencia de la anterior, modificar la ordenación detallada de la Unidad de Actuación n.º 5, adecuando la proporción y calidad de las dotaciones públicas, y las medidas compensatorias para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda a los nuevos límites de la unidad, de modo que esta siga siendo viable tanto urbanística como económicamente. También se modifica el trazado viario en atención a las alegaciones presentadas.
3. Introducir como tipología edificatoria la Edificación Tipología Específica, no definida actualmente en las NN.SS.MM. vigentes.

Así se justifican los objetivos de la presente modificación:

1. Redelimitación de la Unidad de Actuación n.º 5.

La presente modificación normativa se produce por la necesidad de mejorar la Residencia de ancianos existente en el ámbito de la Unidad de Actuación n.º 5.

Los datos demográficos refuerzan la necesidad de mejorar la Residencia de Ancianos existente, convirtiendo a esta dotación pública en una de las más importantes del municipio, tanto por demanda como por la ocupación actual.

Así, el Ayuntamiento ante la necesidad de mejorar la dotación existente, y tras consultar con la OGUTVA su viabilidad, se les informa de que dicha edificación se encuentra en una Unidad de Actuación por desarrollar y que los parámetros urbanísticos establecidos en función de la tipología edificatoria no quedan claros en las NN.SS.MM.

Según nos transmite el Municipio, el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación por Gestión Directa, aunque las razones de interés público justificarían la actuación urbanizadora, no sería viable, ni por capacidad económica del municipio, ni por los plazos de desarrollo de la Unidad. Por lo que, se propone la presente modificación.



2. Modificación ordenación detallada de la Unidad de Actuación n.º 5.

La modificación propuesta, al redelimitar la Unidad de Actuación n.º 5, implica la modificación de la Ordenación Detallada de la Unidad, de modo que ésta siga siendo viable urbanística y económicamente, adecuando sus parámetros a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos por la legislación urbanística.

Modificando así la ficha de la Unidad de Actuación n.º 5 contenida en el anexo I de las NN.SS.MM.:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación, concertación o cooperación
----------------------	------------------------------------------

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	Los indicados en NNSS Artículo 93

SUPERFICIE	23.413 (m ²)
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,7 (m ² techo/m ² suelo)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL DE LA U.A.	16.389,1 (m ² techo)
SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICO= EQUIPAMIENTOS + ZONAS VERDES	5.760 (m ² suelo)
• EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	3.278 (m ² suelo)
• ZONAS VERDES	2.482 (m ² suelo)
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA. (30 % DEL APROVECHAMIENTO)	4.917 (m ² techo)
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 10 % DEL APROVECHAMIENTO	1.640 (m ² techo)
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	82
• DE LAS CUALES ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS	2



ORDENACIÓN DETALLADA	
USOS PORMENORIZADOS	Los indicados en las NNSS Artículo 93. Explícitamente es compatible el uso Equipamiento Sanitario Asistencial.
CONDICIONES DE ALTURA, NUMERO DE PLANTAS Y RETRANQUEOS	Las indicadas en las NNSS Artículos 86, 89 y 90
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA, INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Las indicadas en las NNSS Artículos 84, 85 y 87

PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

SUPERFICIE DE SOLARES	12.560 (m ² suelo)
EDIFICABILIDAD NETA DE LAS PARCELAS	1,3 (m ² techo/m ² suelo)
CESIONES DE VIARIO (m ²)	5.093
SUPERFICIE DE SOLARES PARA VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA m ²	3.771
SUPERFICIE DE SOLAR PARA CESIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO	1.258
PLAZAS DE APARCAMIENTO	106
• DE LAS CUALES ADAPTADAS A MINUSVÁLIDOS	9

3. Modificación artículo 87 "Tipología de la edificación" de las NN.SS.MM.

La Dotación Pública que motiva la presente modificación puntual (Residencia de Ancianos) es un edificio exclusivo, con una tipología edificatoria que no viene recogida en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes de forma expresa.



Así, y puesto que no se define específicamente una tipología edificatoria que se adapte a las necesidades de muchos de los edificios dotacionales del municipio, se propone introducir un apartado 9 en el artículo 87 la tipología "Edificación Tipológica Específica", con la siguiente redacción:

"... Artículo 87.- Tipología de la edificación.

...

9. Se establece como "Edificación Tipológica Específica", aquellas edificaciones, cuyo uso comprenda actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano (uso dotacional), que por sus necesidades, morfología y singularidad no se corresponda con las tipologías previamente citadas.

No se establecen determinaciones respecto a su ubicación dentro de la parcela, ocupación o fondo máximo edificable, dada su singularidad.

...".

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DE EXTREMADURA**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 15/09/2021 y n.º CC/038/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la redelimitación de la UE 5, mediante la exclusión de su ámbito de parcela municipal que pasa a contemplarse como Suelo Urbano de uso dotacional (residencia de ancianos) y la modificación del artículo 87 'Tipología de la edificación' para su adaptación a sus condiciones específicas

Municipio: Garrovillas de Alconétar

Aprobación definitiva: 26/09/2019

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 los artículos 57.6 y 59.2 de la LOTUS, en su versión dada por el Decreto Ley 10/2020 de 22 de mayo de medidas urgentes (DOE 25/05/2020).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 15 de septiembre de 2021.

• • •

