

# MODIFICACIÓN 1-2019 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE GUIJO DE CORIA.

AMPLIACIÓN PARA SUELO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL (v.0)

---

**Promotor**

Ayuntamiento de Guijo de Coria

**Redacción**

Gemma Lucía Navas Pérez. Arquitecto

OGUMNC

Oficina de Gestión Urbanística de los

**M**unicipios del **N**orte de **C**áceres





## **ÍNDICE.**

### **A. MEMORIA.**

#### **1. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- 1.1. OBJETO Y ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.3. DOCUMENTACIÓN AFECTADA.
- 1.4. LEGISLACIÓN APLICABLE.

#### **2. MEMORIA INFORMATIVA.**

- 2.1. CARACTERÍSTICAS DEL EMPLAZAMIENTO.
- 2.2. DATOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS.
- 2.3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
- 2.4. DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL ESTADO ACTUAL.

#### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 3.1. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 3.3. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
- 3.4. ESTANDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA.
- 3.5. PLANEAMIENTO ACTUAL.
- 3.6. PLANEAMIENTO PROPUESTO.

#### **4. CONCLUSIÓN.**

---

### **B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

---



---

---

---

**A. MEMORIA.**



## **1. CONSIDERACIONES GENERALES.**

### **1.1 OBJETO Y ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN.**

La Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de los Municipios del Norte de Cáceres, a instancia del Ayuntamiento de Guijo de Coria, redacta la siguiente modificación para RECLASIFICAR suelo con destino DOTACIONAL Y RESIDENCIAL.

### **1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.**

La figura de planeamiento vigente en Guijo de Coria es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) aprobado definitivamente el 19 de enero de 1987 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres el 26 de febrero del mismo año.

El 1 de julio del año 2003, se publicó en DOE, la aprobación definitiva de la modificación del PDSU M02, que reclasificó unos terrenos en la finca "Las Eras" y posteriormente, el 30 de agosto de 2012, se aprobó definitivamente una segunda modificación M04, cuya finalidad fue subsanar unas deficiencias en el documento refundido de la primera. La publicación tuvo lugar en el DOE número 195 de 8 de octubre de 2012.

### **1.3 DOCUMENTACIÓN AFECTADA.**

La modificación del instrumento de planeamiento que se plantea afectará a los siguientes documentos.

- Plano. Línea poligonal divisoria. Alineaciones y Rasantes.
- 4.1.d Tipologías edificatorias en la zona M02-Las Eras.

#### 1.4 LEGISLACIÓN APLICABLE.

**Planeamiento vigente en el municipio:**

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Guijo de Coria (1987).

**Legislación urbanística aplicable:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).

**Legislación ambiental aplicable:**

- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (LPAEX).
- Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales vigentes.



## **2. MEMORIA INFORMATIVA.**

### **2.1. CARACTERÍSTICAS DEL EMPLAZAMIENTO.**

La localidad de Guijo de Coria es un municipio cacereño situado a unos dieciocho kilómetros al nordeste de Coria y treinta kilómetros aproximadamente de Plasencia, sobre la carretera EX-204 que une esta ciudad con la de Béjar, a través de las Hurdes.

Desde una perspectiva territorial queda absolutamente englobada en la influencia de Coria, lugar central para el noroeste de la provincia cacereña en lo que se refiere a las funciones comerciales, educativas y de servicios.

El término municipal es alargado de Norte a Sur, desde las estribaciones meridionales de la Sierra de Santa Bárbara y Peñas de Levante (flanco noroccidental del Corredor de Béjar), por encima de los cuatrocientos metros, hasta las terrazas del Alagón, por debajo de los trescientos.

Tiene un relieve poco vigoroso, en el que predominan las superficies alomadas, con ondulaciones originadas por las fracturas y hendidas por arroyos. En el sector meridional, donde predominan los depósitos terciarios y cuaternarios de caleño, arcillas y aluviones, la topografía es sensiblemente más llana, por debajo de los trescientos metros.

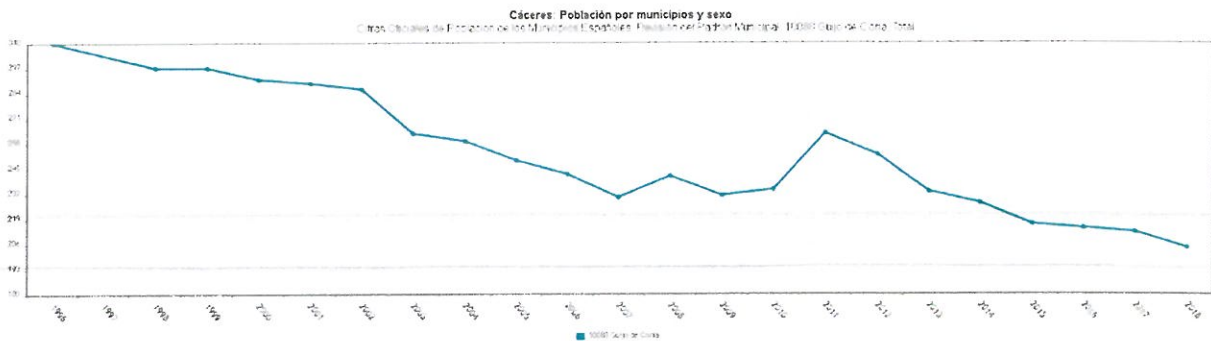
El núcleo se emplaza en la zona más alta del municipio a 444 metros sobre el nivel del mar, dentro del complejo pizarroso antes mencionado.

La superficie afectada por la modificación, ubicada al Norte del núcleo urbano junto al cruce de la carretera de Guijo de Galisteo, tiene una dimensión aproximada de 2,6 hectáreas, y aunque no existe continuidad con el núcleo, sí se posiciona de forma limítrofe a la urbanización en la zona Las Eras. Además, se pretende regularizar la situación urbanística de una serie de instalaciones municipales que están en funcionamiento, por eso, a nivel de servicios urbanos la zona está dotada con abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, aunque lógicamente habrá que implementar el servicio en base a las nuevas necesidades que genere la actuación.

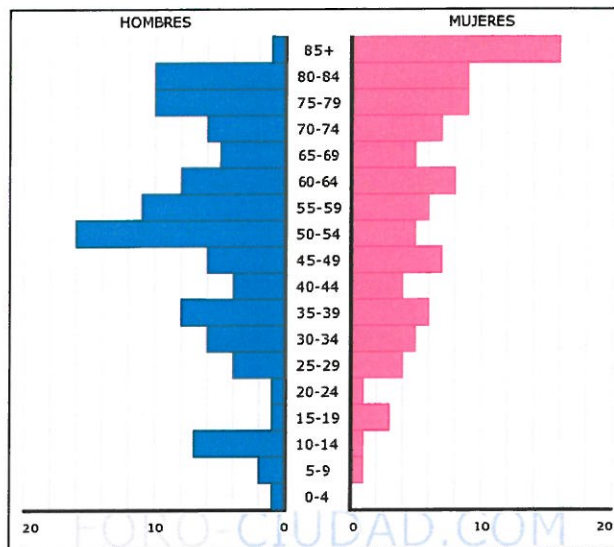
Además, en la zona afectada existen tanto instalaciones de carácter municipal, como la piscina (10091A024031630000PR), un área de esparcimiento y una nave de servicios múltiples (10091A023030330000PE), como una construcción que, aunque en la actualidad está en desuso tiene la tipología de vivienda rural (10091A023032120000PF).

## 2.2. DATOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS.

Guijo de Coria, contaba en 2018 con una población de 204 habitantes, tras un periodo continuo de despoblación. En cuanto a la economía, estamos en un pueblo que hasta hace pocos años fue eminentemente agrícola y ganadero, entrando a formar parte del panorama económico actual el turismo rural y las energías renovables con la implantación de algunas plantas de energía solar en el término municipal.



### POBLACION - GUIJO DE CORIA - 2018



Población Total en el Municipio: 204  
 Población Hombres: 107  
 Población Mujeres: 97

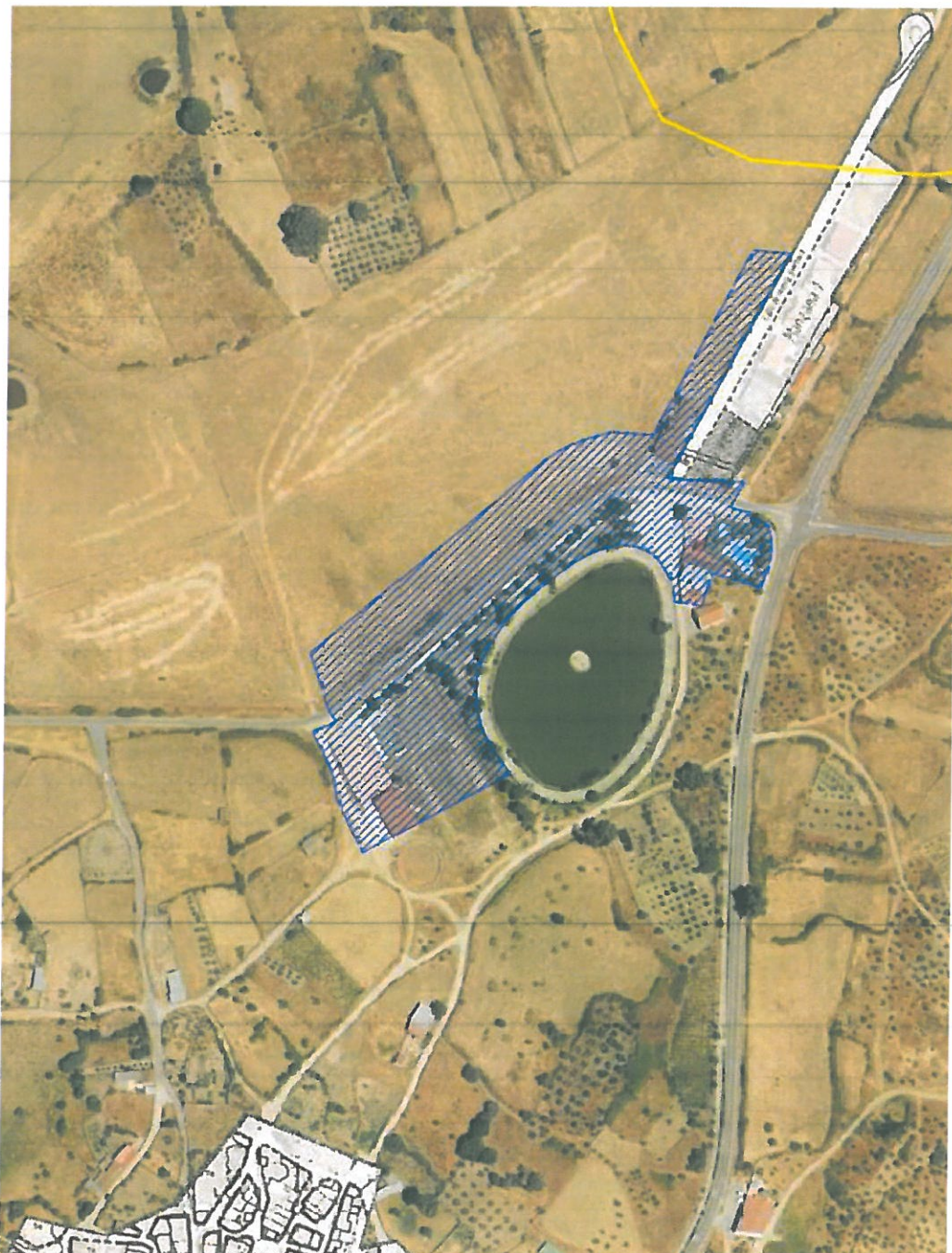
Fuente: INE, Gráfico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Será objeto de este documento la RECLASIFICACIÓN de la zona del entorno del lago con el objetivo de obtener suelo con destino DOTACIONAL y RESIDENCIAL de baja densidad.

El Ayuntamiento de Guijo de Coria considera que con esta modificación atenderá las necesidades planteadas por la población que además del problema de escasez de suelo público para la ejecución de la residencia, necesita regularizar la situación de las dotaciones existentes en la zona.

### 2.3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

De manera general, esta modificación del PDSU (MP 05) afecta al entorno conocido como "El Lago" en la parte Norte de la localidad junto a la confluencia de la carretera de Guijo de Galisteo con la EX-204. Se trata de un conjunto de terrenos fuera del perímetro de la Delimitación de Suelo Urbano, clasificados por tanto, como Suelo No Urbanizable que, a su vez, son limítrofes a la franja de terreno urbano cuya reclasificación tuvo lugar en el año 2003. La superficie que se pretende reclasificar ronda los 26.500 m<sup>2</sup>.



Al Norte de la zona de actuación transcurre la "Cañada Real Ahijaderos" y aunque en la actualidad no ha sido deslindada, se respeta su dimensión para no interferir en los futuros trabajos de amojonamiento.



Fuente: <http://agroweb.juntaex.es/viaspecuarias/> + Ámbito de Actuación

Además, en relación a los espacios protegidos, la zona afectada por la modificación, contiene hasta cuatro tipos de hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación.

Según la denominación dada a estos hábitats en el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se trata de 3170 Estanques temporales mediterráneos (tipos de hábitats prioritarios); 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos; 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus* spp y 92D0 Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*).

Nombre común	Tamujares extremeños
Código UE	92D0
Descripción	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos ( <i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i> )
Superficie	3178.41 Ha
Fecha	2005
Fuente	Atlas de los Hábitats naturales y seminaturales de España

**MODIFICACIÓN 1-2019 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE GUIJO DE CORIA.**

Marzo 2019 v.0

OGUVAT Mancomunidad Municipios Norte de Cáceres.

Nombre común	Encinar acidófilo luso-extremadureño con peral silvestre (dehesas de Quercus rotundifolia y/o Q. suber)
Código UE	6310
Descripción	Dehesas perennifolias de Quercus spp
Superficie	3178.41 Ha
Fecha	2005
Fuente	Atlas de los Hábitats naturales y seminaturales de España

Nombre común	Retamares con escoba negra
Código UE	5330
Descripción	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
Superficie	3178.41 Ha
Fecha	2005
Fuente	Atlas de los Hábitats naturales y seminaturales de España

Nombre común	Vallicares húmedos con hierbas pulgueras
Código UE	3170
Descripción	Estanques temporales mediterráneos
Superficie	3178.41 Ha
Fecha	2005
Fuente	Atlas de los Hábitats naturales y seminaturales de España



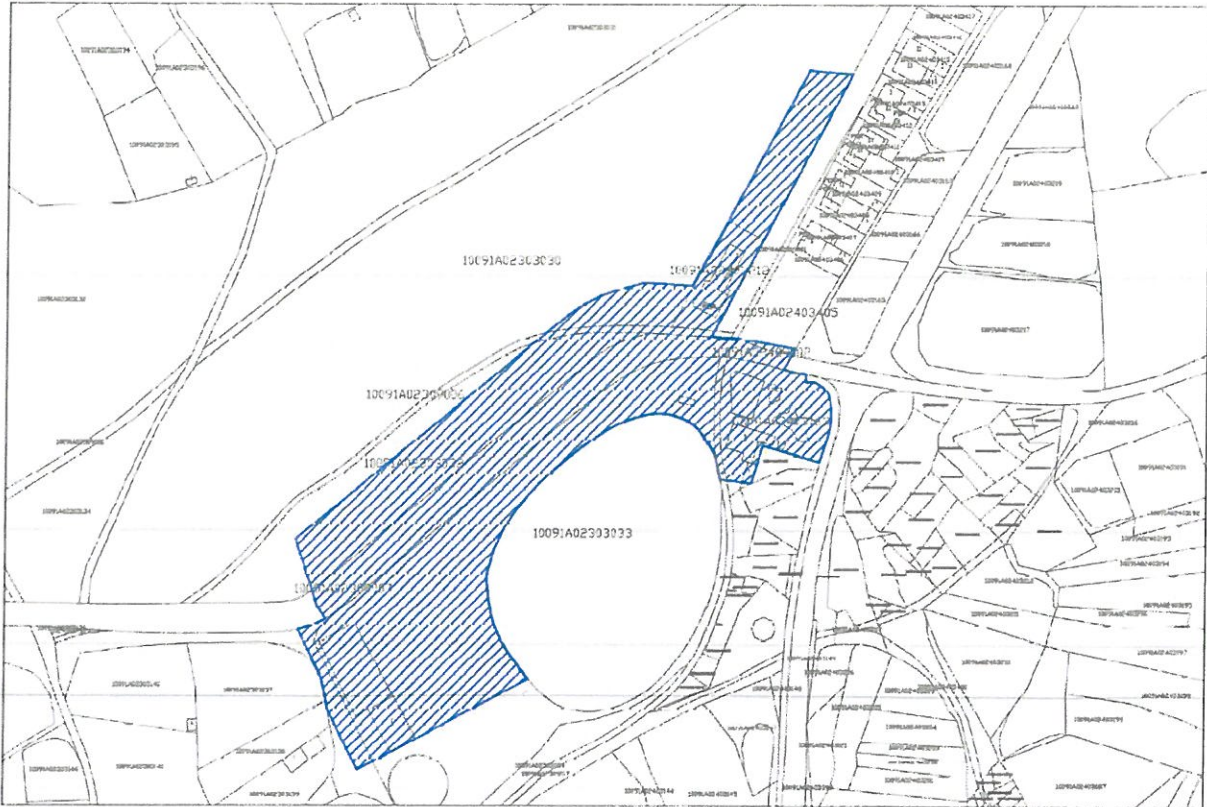
Fuente: IDEEX

A continuación, se indica la relación de fincas catastrales afectadas por la modificación, así como la superficie de cada una de ellas que se pretende reclasificar.

<b>DATOS PARCELAS CATASTRALES</b>					Superficie afectada por la MP05 (m <sup>2</sup> )
Pol	Parcela	Referencia Catastral	Propietario	Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	
23	3030	10091A02303030	Ayuntamiento	41.787	2.844,06
	3032	10091A02303032	Ayuntamiento	7.189	4.562,76
	3033	10091A02303033	Ayuntamiento	29.641	10.910,36
	3212	10091A02303212	Caixabank	1.080,54	1.080,54
	9006	10091A02309006	Ayuntamiento	1.012	286,46
	9007	10091A02309007	Dip. Cáceres	12.424	3.755,31
	9017	10091A02309017	Ayuntamiento	1.571	194,96
24	3405	10091A02403405	Ayuntamiento	1.414	67,34
	3163	10091A02403163	Ayuntamiento	2.544	2.500,26
	9002	10091A02409002	Dip. Cáceres	8.098	232,79
<b>TOTAL</b>					<b>26.434,84</b>

Todas las fincas son de naturaleza catastral rústica. En relación a la propiedad de las mismas, según indican desde la Entidad Local, pertenecen al Ayuntamiento de Guijo de Coria, salvo las de referencia 10091A02409002 y 10091A02309007 que se corresponden con la carretera del Embalse de Borbollón perteneciente, según el libro de Catastro del que dispone el Ayuntamiento, a la Diputación de Cáceres y la finca 10091A02303212 de CaixaBank, sobre cuyos terrenos se ubica una construcción de tipología residencial.

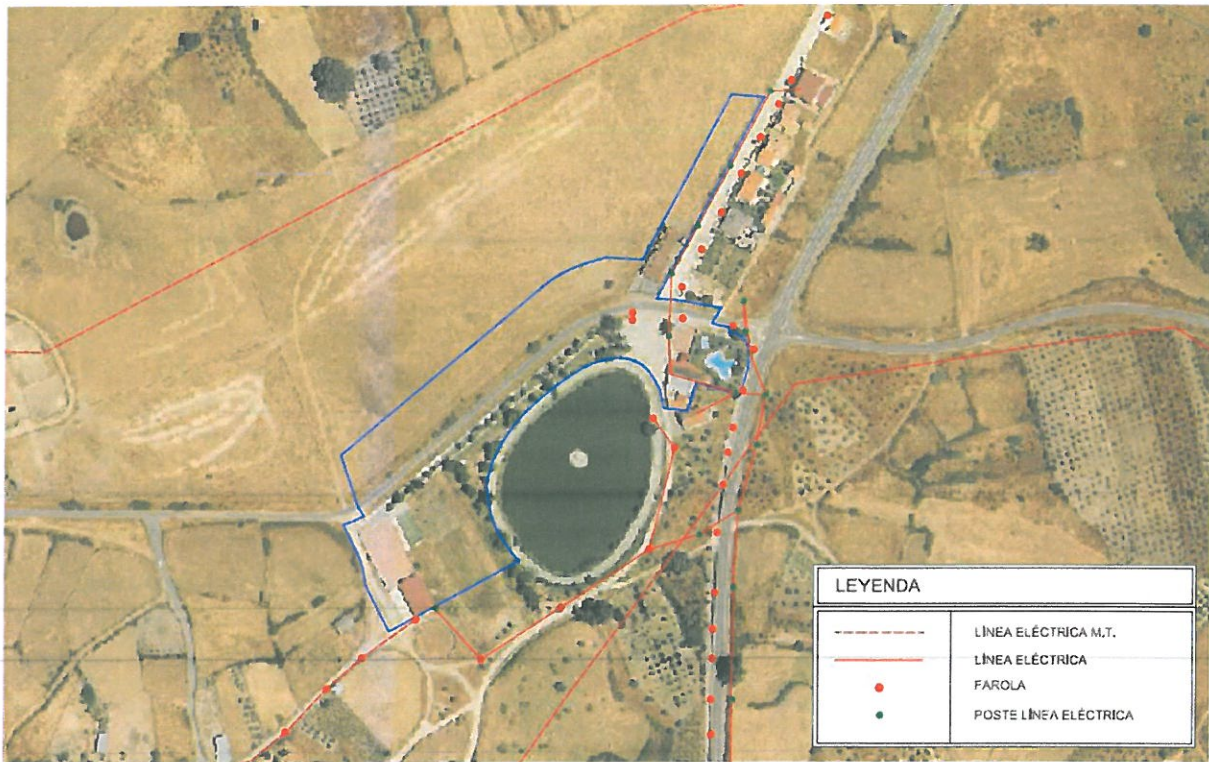
Además, en la parcela 3033 del polígono 23 existe una construcción que según catastro tiene una superficie de 342 metros cuadrados. Se trata de una nave que el Ayuntamiento destina a usos múltiples. En la finca 3163 del polígono 24 se encuentran las instalaciones de la piscina municipal con una superficie construida según catastro de 504 metros cuadrados.



Ámbito de actuación sobre base Catastral.

Por último, indicar que el entorno está dotado con abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, servicios urbanos que se reflejan gráficamente a continuación.





#### 2.4. DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL ESTADO ACTUAL.



Vía urbana en Las Eras (M02).





Parque El Lago.



Parque El Lago.



Instalaciones municipales.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El Ayuntamiento de Guijo de Coria, dispone de unos terrenos al Norte del Casco Urbano, en los que existen unas dotaciones, equipamiento municipal y zonas verdes, que según el PDSU están clasificados como Suelo no Urbanizable. Con objeto de regularizar la situación de los mismos y de obtener suelo apto para la construcción de una RESIDENCIA DE MAYORES, se decide iniciar la modificación que ahora se redacta, aprovechando además la ampliación de Suelo Urbano para obtener terreno destinado a uso Residencial.

En relación a este uso, se ha apreciado por parte del equipo municipal, la conveniencia de crear una zona con una densidad residencial baja, inferior a la tradicional, en la que se pueda fomentar la construcción de usos residenciales y terciarios. Todo ello de manera que se pueda incentivar la economía del municipio, tanto mediante el denominado turismo rural, que tanta importancia tiene en los municipios del norte de Cáceres, como mediante la construcción de viviendas (muchas de ellas, probablemente de segunda residencia) con una densidad baja más apropiada que la tradicional teniendo en cuenta el entorno en que se localiza la actuación.

Estos requisitos dan lugar a la presente modificación afectará a los siguientes documentos.

- Plano. Línea poligonal divisoria. Alineaciones y Rasantes.
- 4.1.d Tipologías edificatorias en la zona M02-Las Eras.

Dentro de los **principios rectores** de la política social y económica recogidos en la Constitución Española, se apunta en el artículo 47 que *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada"* añadiendo que *"Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos"*, determinado el artículo 50, que los poderes públicos promoverán el bienestar de los ciudadanos durante la tercera edad, mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio.

Por otro lado, la exposición de motivos de la LSOTEX menciona que el citado texto legal se encuadra dentro del establecimiento de un conjunto articulado de instrumentos y técnicas de ordenación territorial y urbanística basados en los principios rectores de la política económica y social sentados por el orden constitucional. En ese sentido y en cuanto ligado a la dignidad de la persona en el doble plano individual y social, la ley concede especial relevancia al valor medioambiental para su compatibilidad con el también imprescindible desarrollo económico y social. Además, en este contexto, la Ley realiza un esfuerzo en el plano que le es propio para que la acción de los poderes públicos pueda crear las condiciones en las que no sólo sea posible un medio urbano y natural de calidad, sino se haga realidad el derecho constitucional de todos a una vivienda digna y adecuada.

La pretensión municipal puede enmarcarse entre los fines de la actuación pública con relación al territorio que establece la LSOTEX, señalando en la letra f de su artículo 4 que uno de ellos será *"Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, **regulando los usos de suelo**, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas y de otra índole, con el fin de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio"*, y en la letra g *"Orientar las actuaciones públicas y privadas para le efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada"*.

En conexión con las políticas generadoras de empleo estable encontramos además la Estrategia EXTREMADURA 2030 sobre Economía Verde y Circular que está elaborando la Junta de Extremadura con el objetivo de generar riqueza compartida y empleo decente combinado con la sostenibilidad.

El modelo extremeño de Economía Verde y Economía Circular pretende convertir a nuestra región en el año 2030 en un referente de estas economías con alcance internacional, constituyéndose en un modelo con identidad propia, al mismo tiempo que contribuye al bienestar, dignidad y calidad de vida a la ciudadanía.

Así, la modificación que se plantea favorecerá estas estrategias facilitando la generación de riqueza y empleo, en una región que siga incrementando sus tasas de sostenibilidad ambiental, entendiendo el medio ambiente como un espacio que soporta sociedades generadoras de actividades económicas, y que ponen en el epicentro de la sostenibilidad el territorio y las personas.

La incorporación del uso terciario, en forma de Turismo Rural, facilitará la implantación de actividades económicas en el núcleo urbano, colaborando así en su regeneración y frenando la dispersión de nuevas construcciones en el territorio dando lugar a un diseño de ciudad más sostenible y compatible con el medio ambiente.

La Estrategia Extremadura 2030 articula los aspectos de la Economía verde y Circular relacionados también con la sostenibilidad del modelo socioeconómico presente de forma transversal en las metas de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas para 2030, entre ellos la tendencia de la Glocalización emergerá al permitir su implantación a las pequeñas empresas locales que surgirán a raíz del Turismo Rural.

Del mismo modo la intervención se encuadra entre los fines de la actuación de carácter urbanístico recogidos en el artículo 5 de la LSOTEX dado que se subordinan los usos del suelo al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística (Art. 5.1 a), se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano (Art. 5.1 b), delimita el uso y las formas de aprovechamiento del suelo (Art. 5.1 c) y evita la especulación con el suelo y la vivienda (Art. 5.1 d). Se cumple además con el objeto de la ordenación urbanística en el marco de la ordenación del territorio regulada en el punto segundo de mismo artículo, puesto que se organiza de forma racional y conforme al interés general, la ocupación y el uso del suelo mediante su calificación incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones (Art. 5.2 a), se fija la "*forma de gestión de las condiciones de ejecución*" (Art. 5.2 b) y se califica el suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (Art. 5.2 c).

### 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Tal y como se ha explicado en el punto anterior, el Ayuntamiento de Guijo de Coria, dispone de unos terrenos al Norte del Casco Urbano, en los que existe un equipamiento municipal, dotacional y zonas verdes, que según el PDSU están clasificados como Suelo no Urbanizable. Con objeto de regularizar la situación de los mismos y de obtener suelo apto para la construcción de una RESIDENCIA DE MAYORES, se decide iniciar la modificación que ahora se redacta, aprovechando además la ampliación de Suelo Urbano para obtener terreno destinado a uso Residencial.

Se va a reclasificar, una superficie aproximada de 2,6 hectáreas que, si bien no presenta continuidad con el casco urbano, se posiciona de forma limítrofe a la ampliación que ya se aprobó en el año 2003 en la zona de la finca "Las Eras".

Con objeto de facilitar la gestión del desarrollo urbanístico de la zona afectada por la modificación se han considerado una serie de premisas que han arrojado la solución adoptada. Además, al estar ejecutadas y en funcionamiento las dotaciones y zonas verdes, la ordenación se plantea respetando los usos preexistentes.

En primer lugar, se considera la opción de crear una única unidad de actuación bajo un régimen de obra pública ordinaria, pero la dimensión del sector y la estructura de propiedad no se ajustan a los supuestos regulados en el artículo 155 LSOTEX para la ejecución de actuaciones mediante el citado sistema. Ya se ha visto en puntos anteriores que la superficie afectada por la intervención se reparte entre la Entidad Local, la Diputación de Cáceres y Caixabank.

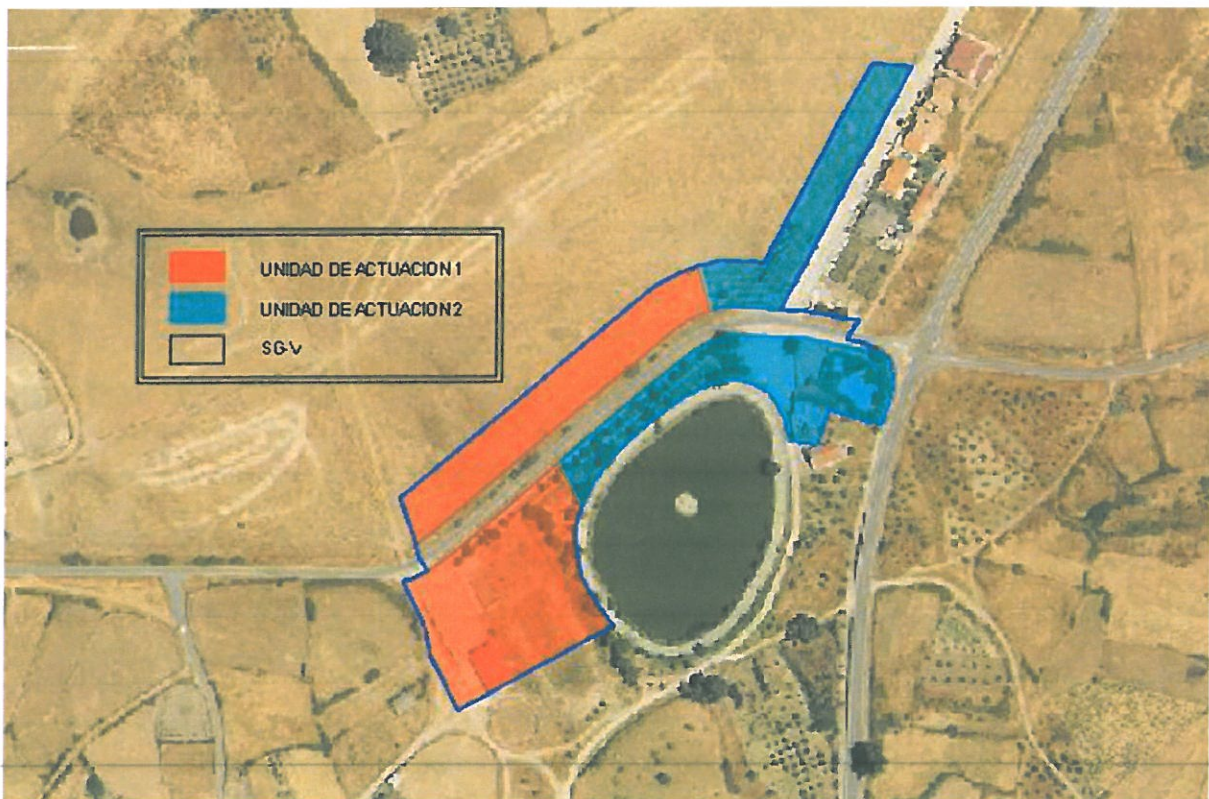
La carretera que atraviesa el sector, que pertenece a la Diputación de Cáceres, se decide incorporar al sector como un Sistema General (SG-V). Con el resto de superficie se plantea la división del Sector en dos Unidades de Actuación, que serán discontinuas por la posición del Sistema General.

De esta forma se consigue que la Unidad de Actuación UA-1, esté formada por terrenos de propiedad exclusiva del Ayuntamiento y aunque supera los 5.000 metros cuadrados de superficie (Artículo 155.1 d LSOTEX) podrá ejecutarse mediante el régimen de Obra Pública Ordinaria por tratarse de una Unidad de Actuación urbanizadora en la que la Administración Local dispone de la totalidad de los terrenos afectados (Artículo 155.1 e LSOTEX).

Al incluir en la segunda unidad, la finca perteneciente a Caixabank, se decide optar en este caso por el sistema de ejecución de Cooperación.

Así, la actuación se incluye dentro de un Sector que englobará un Sistema General y dos Unidades de Actuación con el siguiente reparto de superficies.

<b>CUADRO DE SUPERFICIES</b>	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	13.027,19
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	9.043,34
SISTEMA GENERAL VIARIO	4.364,31
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>	<b>26.434,84</b>



Esquemas de Unidades de Actuación.

Por otro lado, la tipología edificatoria en la zona M02-Las Eras, establece un fondo mínimo en las dimensiones de las parcelas de 25 metros, dimensión que es necesario disminuir hasta los 20 metros para optimizar el aprovechamiento del suelo afectado en la finca 10091A02303030.

### 3.3. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

La innovación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marcan la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (Ley 15/2001) y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) con las modificaciones vigentes en la fecha de redacción de esta subsanación (marzo 2019).

Las determinaciones objeto de esta innovación afectan a la ordenación estructural al afectar a la clasificación del suelo (Artículos 70.1.1.1 b LSOTEX; 25.2 RPLANEX).

Al estar ante una modificación que altera la ordenación estructural, el artículo 76 de la LSOTEX establece que la aprobación definitiva de la misma corresponderá a la Comunidad Autónoma.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística será establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones según establece el artículo 80.1 de la LSOTEX. En este sentido recordamos que la figura de planeamiento que estamos modificando es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) aprobado definitivamente el 19 de enero de 1987 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres el 26 de febrero del mismo año.

Respecto al asunto epigrafiado, se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se trata de una innovación de la ordenación establecida, que aumenta el aprovechamiento lucrativo, por tanto, se establece la proporción entre aquel y el suelo destinado a dotaciones públicas, dentro de los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente contemplándose además las medidas precisas para mejorar la posibilidad de acceso real a la vivienda.

En relación al artículo 80.3 LSOTEX se señala que la modificación no afecta a la zonificación de las zonas verdes establecida, por tanto, no será preciso informe del órgano que haya asumido las competencias del extinto Consejo Consultivo de Extremadura.

Tal y como expresa el ordinal cuarto del artículo 80 LSOTEX, la aprobación de esta modificación será posible pues la ordenación planteada responde a la necesidad de suelo residencial en el municipio garantizando el asentamiento y bienestar de la población y mejorará la capacidad funcional de la ordenación estructural, sin desvirtuar la ordenación original. La justificación de este punto conforme al artículo 5 de la LSOTEX se efectuó en el punto 3.1 de este documento, *Conveniencia y Justificación de la Modificación*.

Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. Dicho refundido se aportará por parte del solicitante en el caso de que la presente modificación alcance la aprobación definitiva según el punto 5 del artículo 80 de la Ley de Suelo Extremeña.

La reclasificación propuesta en este documento de innovación no implica, por sí misma ni por efecto de acumulación de las aprobadas con anterioridad un incremento de la superficie de suelo urbano con reclasificación superior al 30 % del inicialmente fijado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (al tener Guijo de Coria menos de 10.000 habitantes). De no ocurrir lo anteriormente expuesto, y acatando lo establecido en el artículo 81.1.b de la LSOTEX requeriría una revisión del instrumento de Planeamiento.

Superficie de suelo clasificado por el inicial PDSU de Guijo de Coria: 116.218 m<sup>2</sup>

Porcentaje de suelo reclasificado:  $(26.434'84 + 8.292) * 100 / 116.218 = 29'87 \%$ .

De la aplicación del artículo 82 de la LSOTEX y el 104 del RPLANEX, que indican que toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumibles a los artículos 81 de la ley o 103 del Reglamento requerirán modificación, se deduce que estamos en un caso de modificación y no de revisión.

Al producirse una modificación del uso del suelo se incorpora al expediente, tal y como recoge el artículo 80.6 LSOTEX la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del mismo.

De acuerdo con el artículo 106 del RPLANEX, la documentación necesaria para establecer las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren cumpliéndose con este documento las particularidades recogidas en dicho artículo.



Dado que se trata de una modificación motivada en parte por la regularización de las dotaciones públicas existentes, se entiende que la actuación mejora la ordenación del conjunto del ámbito afectado. La modificación prevista completará además la naturaleza urbana de las vías existentes convirtiendo el borde actual con viviendas y dotaciones en un único lateral en una auténtica vía urbana. El paisaje urbano del entorno inmediato experimentará una previsible mejora, al consolidar una zona de uso residencial de baja densidad, con un número suficiente de residentes y viviendas como para adquirir unas adecuadas condiciones de seguridad y calidad urbana. (Artículo 106.1 a RPLANEX).

La situación real de la localidad, es la existencia de un núcleo urbano principal de carácter antiguo y el área de desarrollo en la zona noreste del extrarradio, en la zona de las Eras, articulados por la carretera EX204 como nexo de unión. Este crecimiento ajeno al núcleo original se relaciona con una previa colonización de suelo no urbanizable al norte del núcleo para uso de carácter público donde se han materializado, dotaciones como el parque El Lago, la Ermita Nuestra señora de la Consolación, Pistas Deportivas, Piscina Municipal y plaza de toros. Entre el núcleo principal y esta zona de esparcimiento tenemos la carretera EX - 204 como eje de conexión, que progresivamente se ha ido dotando de servicios, consolidándose un crecimiento urbano de Guijo de Coria en el norte del núcleo tradicional. Todo esto confirma que la propuesta respeta las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio puesto que la ampliación de suelo urbano se hace incorporando las instalaciones existentes y de forma limítrofe a la actuación que se llevó a cabo en el año 2003 (Artículo 106.1 b RPLANEX).

El artículo 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (LPAEX) incluye en el ámbito de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, las modificaciones menores y revisiones de los Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico, entre las cuales podemos situar a la actuación que se plantea aportando por tanto junto a este documento el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO para su tramitación.

**3.4. ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA.**

La innovación planteada tiene como objetivo la reclasificación de unos terrenos, que en su mayoría son de propiedad municipal, para la obtención de suelo con destino residencial y dotacional. Se trata de un área donde se ubican unas instalaciones municipales cuya situación urbanística se pretende regularizar consiguiendo al mismo tiempo suelo apropiado para la construcción de una residencia de mayores. Por último, se aprovecha la innovación para la obtención de suelo con destino residencial.

Como ya se vio en el apartado de la descripción de la solución propuesta, se trata de una superficie con una extensión aproximada de 2'60 hectáreas cuya distribución en unidades de actuación se realiza según el siguiente esquema.

<b>CUADRO DE SUPERFICIES (m<sup>2</sup>)</b>	
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	13.027,19
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	9.043,34
SISTEMA GENERAL VIARIO	4.364,31
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>	<b>26.434,84</b>

El reparto de estas superficies según el destino de suelo para cada Unidad de Actuación se hace de la siguiente forma:

<b>DESTINO</b>	<b>DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES (m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>UA 1</b>	<b>UA 2</b>	<b>SG-V</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Residencial</b>	4.835,23	3.661,16		8.496,39
<b>Equipamiento</b>	5.455,97	2.143,77		7.599,74
<b>Zona verde</b>	1.582,01	2.219,96		3.801,97
<b>Viario</b>	1.153,98	1.018,45	4.364,31	6.536,74
<b>TOTAL</b>	13.027,19	9.043,34	4.364,31	<b>26.434,84</b>

Las condiciones particulares de la edificación para la tipología edificatoria en la zona M02-Las Eras, establecen en todas las parcelas una alineación libre de edificación de 4 metros respecto del vial que se dedicará a jardín delantero o acceso a vivienda. Además, en las edificaciones aisladas o pareadas los retranqueos con respecto a los linderos se harán con una medida mínima de 3 metros libres. Las características de altura y volumen establecen en dos el número máximo de plantas.

Aplicando estos parámetros a las extensiones de suelo cuyo destino es el uso residencial se obtienen las siguientes cifras.

	UA 1	UA 2	TOTAL
Superficie Residencial (m <sup>2</sup> s)	4.835,23	3.661,16	8.496,39
Superficie edificable máxima (m <sup>2</sup> s)	3.335,01	2.375,11	5.710,12
Aprovechamiento lucrativo potencial (m <sup>2</sup> t)	6.670,02	4.750,22	11.420,24

En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado previstos en los municipios población de derecho inferior a 20.000 habitantes, la edificabilidad no podrá superar 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario. (Artículo 74.2.2.a LSOTEX).

En sectores en que se permita el uso residencial, en municipios de menos de 2.000 habitantes, la reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable (Artículo 74.2.2.b LSOTEX).

	UA 1	UA 2
Edificabilidad máxima	13.027,19 x 0'7 = 9.119'03 m <sup>2</sup> t	9.043,34 x 0'7 = 6.330'34 m <sup>2</sup> t
Equipamiento	6.670,02 m <sup>2</sup> t x 0'1 = 667 m <sup>2</sup> s	4.750,22 m <sup>2</sup> t x 0'1 = 475 m <sup>2</sup> s
Zona Verde	6.670,02 m <sup>2</sup> t x 0'1 = 667 m <sup>2</sup> s	4.750,22 m <sup>2</sup> t x 0'1 = 475 m <sup>2</sup> s

La reserva de suelo dotacional destinado a equipamiento de la propuesta de modificación es de 7.599,74 m<sup>2</sup>s (5.455,97 + 2.143,77) superior por tanto a los 1.142 m<sup>2</sup>s (667 + 475) exigidos. Además, la zona verde propuesta, 3.801,97 m<sup>2</sup>s (1.582,01 + 2.219,96) cumple el estándar fijado por la LSOTEX (1.142 m<sup>2</sup>s (667 + 475)).

En relación a la previsión de un número adecuado de aparcamientos la ley en su artículo 74 establece un mínimo de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. Además, al menos 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

Por otro lado, el artículo 27 RPLANEX establece que para todo el suelo urbano, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables de cualquier uso.

Considerando por tanto la edificabilidad potencial, serán precisas 33 plazas en la Unidad 1 y 24 en la UA 2.

Según el artículo 74.3 LSOTEX, en el suelo urbano no consolidado de uso residencial, sujeto a nuevos desarrollos urbanísticos, habrá de destinarse a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan que no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30 % de la total edificabilidad residencial a materializar en el ámbito de cada sector o unidad de actuación quede sujeto al pertinente régimen de protección.

Por otro lado, el Reglamento de Planeamiento en su artículo 105.1.b impone la premisa de que toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, deberá comprar las medidas compensatorias precisas para mantener la posibilidad de acceso real a la vivienda y asegurar las medidas dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso. A tal efecto, cuando mediante modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbano para uso de vivienda de primera residencia, deberá destinarse íntegramente a vivienda de protección pública.

Finalmente, la entrega de terrenos a la Administración comprende la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías. La localización de este aprovechamiento se llevará a cabo en la reparcelación y aunque la totalidad de los terrenos perteneciesen al Ayuntamiento, será preciso hacer tal diferenciación a efectos de distinguir la naturaleza jurídica de los solares resultantes, estando adscritos al patrimonio público de suelo, los resultantes de la cesión.

A continuación, se refleja el cumplimiento de estos requisitos LSOTEX y RPLANEX.

JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		UA-1	
		LSOTEX	PROPUESTA
USO GLOBAL		Residencial	
ORDENANZA DE APLICACIÓN		Zona M02-Las Eras	
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA (m <sup>2</sup> s)		13.027,19	
APROVECHAMIENTO POTENCIAL (m <sup>2</sup> t)		6.670,02	
SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)		4.835,23	
APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		0,51	
<b>CESIONES</b>			
AYUNTAMIENTO (10% APROVECH. LUCRATIVO) (m <sup>2</sup> t)		667	
DOTACIONES	USO RES. (20 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> t)		
EQUIPAMIENTO	USO RES. (10 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> t)	667	5.455,97
ZONAS VERDES	USO RES. (10 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> t)	667	1.582,01
TOTAL DOTACIONES		1.334	7.037,91
APARCAMIENTO PÚBLICO. (0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t)		33	
RESERVA V.P.P. (m <sup>2</sup> t) (100% Primera residencia)		6.670,02	
<b>OTROS PARÁMETROS</b>			
SUPERFICIE DE VIALES APROXIMADA		1.153,98	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		OBRA PÚBLICA ORDINARIA	

JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		UA-2	
		LSOTEX	PROPUESTA
USO GLOBAL		Residencial	
ORDENANZA DE APLICACIÓN		Zona M02-Las Eras	
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA (m <sup>2</sup> s)		9.043,34	
APROVECHAMIENTO POTENCIAL (m <sup>2</sup> t)		4.750,22	
SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)		3.661,16	
APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		0,53	
<b>CESIONES</b>			
AYUNTAMIENTO (10% APROVECH. LUCRATIVO) (m <sup>2</sup> t)		475	
DOTACIONES	USO RES. (20 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> t)		
EQUIPAMIENTO	USO RES. (10 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> t)	475	2.143,77
ZONAS VERDES	USO RES. (10 m <sup>2</sup> s/ 100 m <sup>2</sup> t)	475	2.219,96
TOTAL DOTACIONES		950	4.363,73
APARCAMIENTO PÚBLICO. (0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t)		24	
RESERVA V.P.P. (m <sup>2</sup> t) (100% Primera residencia)		4.750,22	
<b>OTROS PARÁMETROS</b>			
SUPERFICIE DE VIALES APROXIMADA		1.018,45	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		COOPERACIÓN	

### 3.5. PLANEAMIENTO ACTUAL.

#### TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

##### 4.1.- Tipologías edificatorias.

...

d) Tipologías edificatorias en la zona M02-Las Eras.

Se contempla únicamente tres tipologías edificatorias: unifamiliar aislada, unifamiliar pareada y unifamiliar en hilera.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro.

TIPO DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
Unifamiliar Aislada	400 m <sup>2</sup>	16 m	25 m
Unifamiliar Pareada	312,5 m <sup>2</sup>	12,5 m	25 m
Unifamiliar en Hilera	212,5 m <sup>2</sup>	8,5 m	25 m

...

3.6. PLANEAMIENTO PROPUESTO.

TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- Tipologías edificatorias.

...

d) Tipologías edificatorias en la zona M02-Las Eras.

Se contempla únicamente tres tipologías edificatorias: unifamiliar aislada, unifamiliar pareada y unifamiliar en hilera.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro.

TIPO DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
Unifamiliar Aislada	400 m <sup>2</sup>	16 m	20 m
Unifamiliar Pareada	312,5 m <sup>2</sup>	12,5 m	20 m
Unifamiliar en Hilera	212,5 m <sup>2</sup>	8,5 m	20 m

...



## 4. CONCLUSIÓN.

Con la presente documentación se da por concluida la modificación solicitada, sometiéndose a los informes sectoriales pertinentes, así como a criterios de mejor o mayor valía, cumpliendo con el primer trámite necesario en aras a su aprobación, entregando dicha documentación a la Administración Municipal competente para continuar con el procedimiento de modificación.

En Zarza de Granadilla, a fecha de firma electrónica.



Firmado digitalmente por NAVAS PEREZ,  
GEMMA LUCIA (FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=09191396K, sn=NAVAS,  
givenName=GEMMA LUCIA, cn=NAVAS  
PEREZ, GEMMA LUCIA (FIRMA)  
Fecha: 2019.03.12 14:33:05 +01'00'

La Arquitecto Director de la OGUVAT.

Gemma Lucía Navas Pérez.



---

---

---

---

---

**B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**



## ÍNDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1 Ámbito ESQUEMÁTICO de la Modificación sobre Planeamiento Actual.
- I.2 Ámbito de la Modificación sobre Ortofoto PNOA.
- I.3 Ámbito de Actuación sobre Cartografía Catastral.
- I.4 Ámbito de Actuación sobre Base Cartográfica 2007.
- I.5 Instalaciones urbanas existentes. Abastecimiento y Saneamiento.
- I.6 Instalaciones urbanas existentes. Alumbrado público y suministro eléctrico.

### PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1 Unidades de Actuación.
  - O.2 Propuesta de Ordenación Detallada.
- 
- 
-





JUNTA DE INDEPENDENCIA  
 30 AGO 2012  
 PLIB

E: 1:2000

Aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de fecha 23 de Agosto de 2011.  
 Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de fecha 24 de Agosto de 2011.

**SECRETARÍA DE FOMENTO**  
**CONSEJERÍA DE EXTREMADURA**  
**DE LA JUNTA DE EXTREMADURA**  
 Delimitación Suelo Urbano GUJO DE CORIA

EQUIPO: Daniel Gutiérrez Moreno, Carlos Rodríguez, José María Rodríguez, Gerardo Román  
 REDACTOR: Carolina Tejedor Vidal (Jefe de Oficina)

**LÍNEA POLIGONAL DIVISORIA**  
**ALINEACIONES Y RASANTES**

ESCALA: 1:2.000

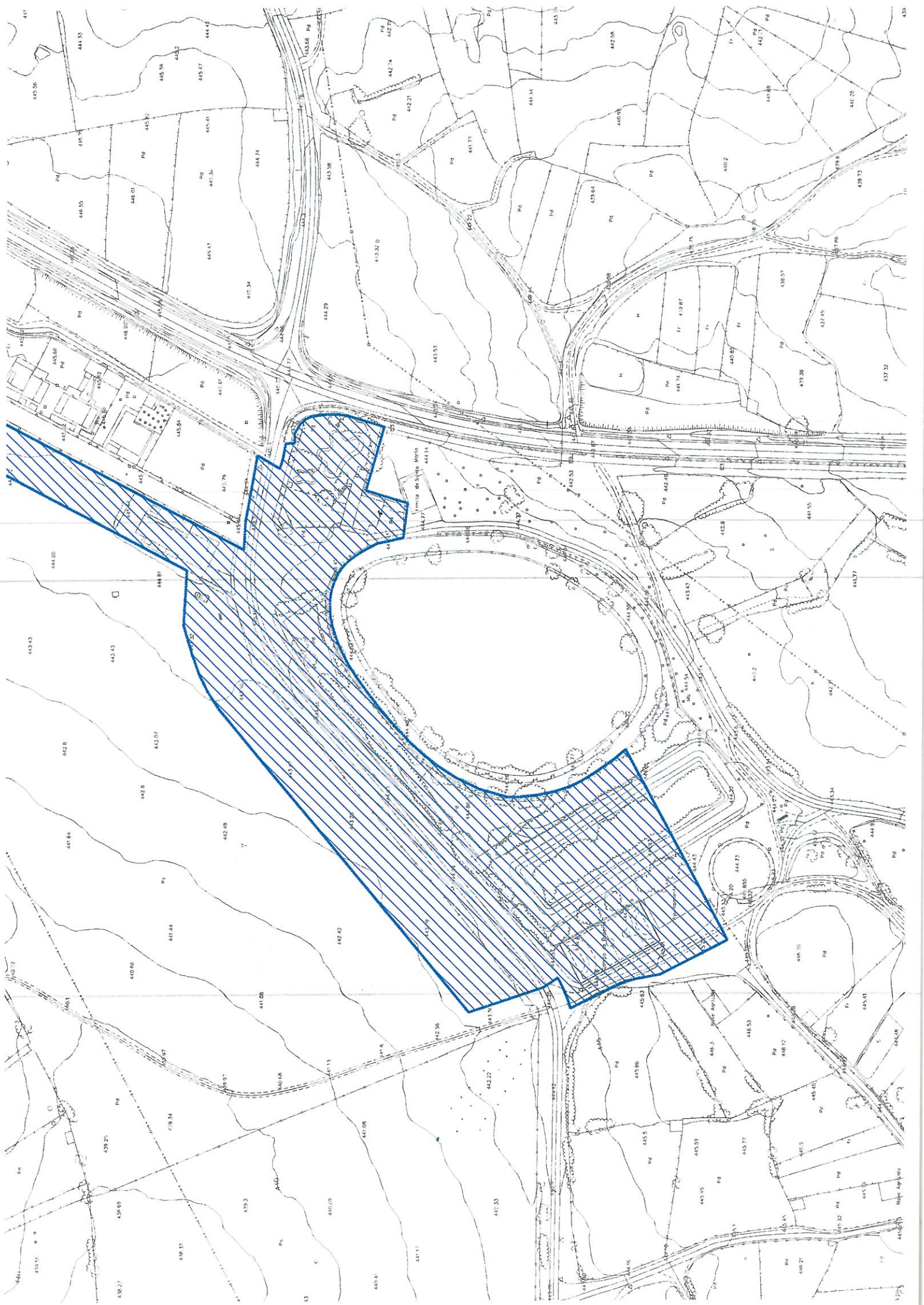
REFUNDIDO de la Modificación (anual) M004

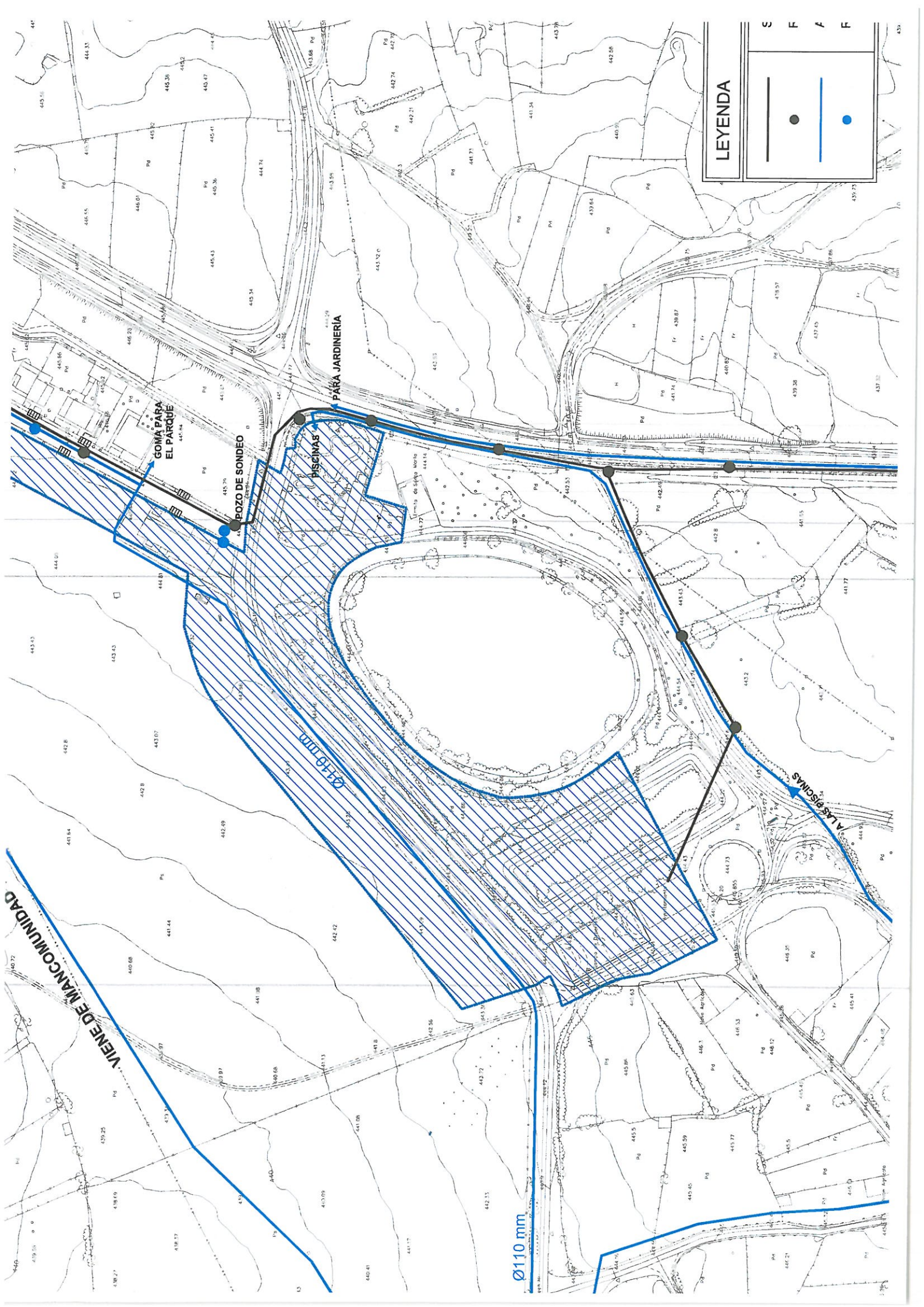
ELABORADO: 2011  
 OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIAL Y DE INGENIERÍA Y TERRUCO  
 TRAFER SIDA, INGENIEROS QUÉVICOS, INGENIEROS











**LEYENDA**

—	S
●	F
—	A
●	F

GOMA PARA EL PARQUE

POZO DE SONDEO

PISCINAS

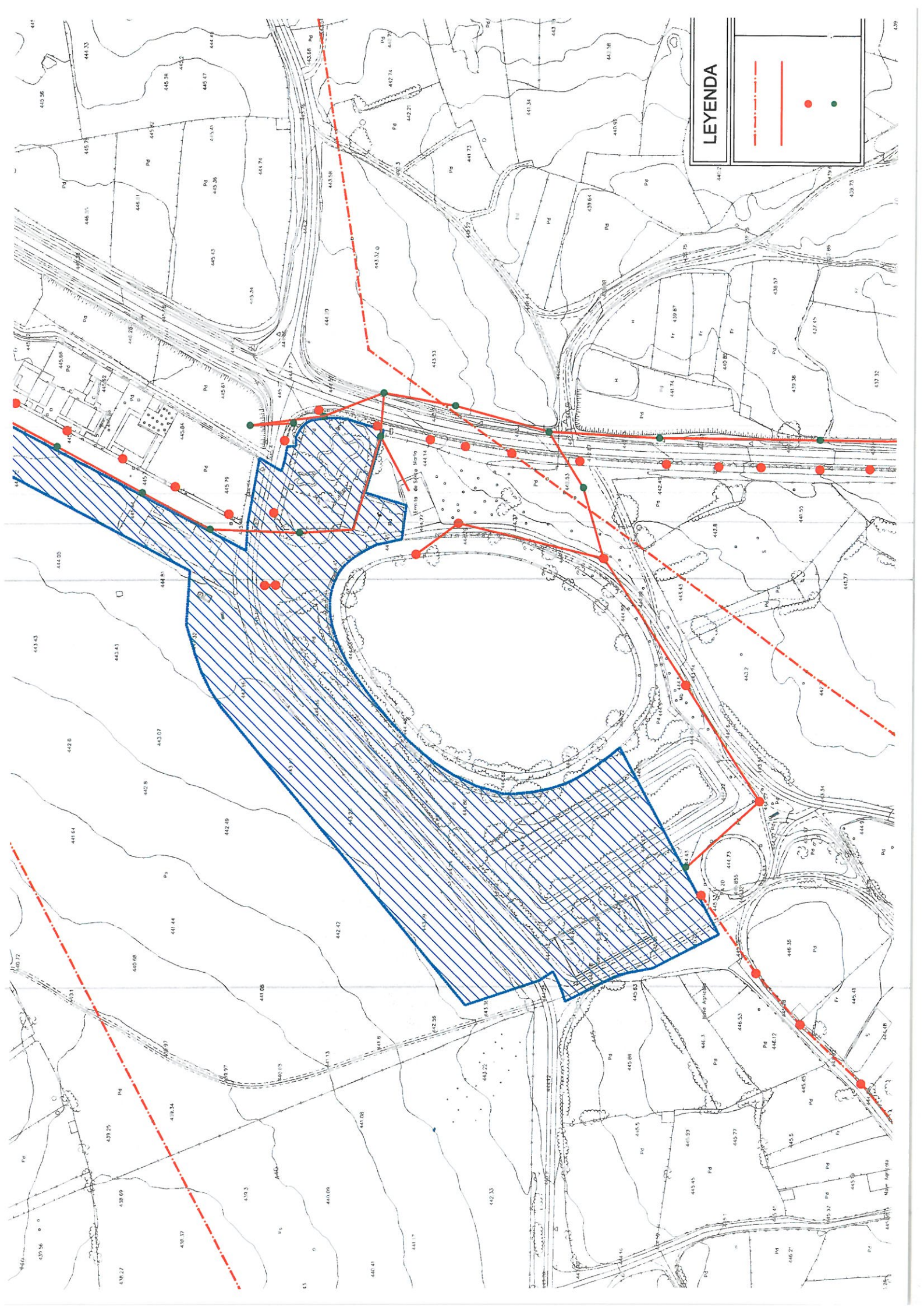
PARA JARDINERIA

LAS PISCINAS

Ø110 mm

Ø149.000

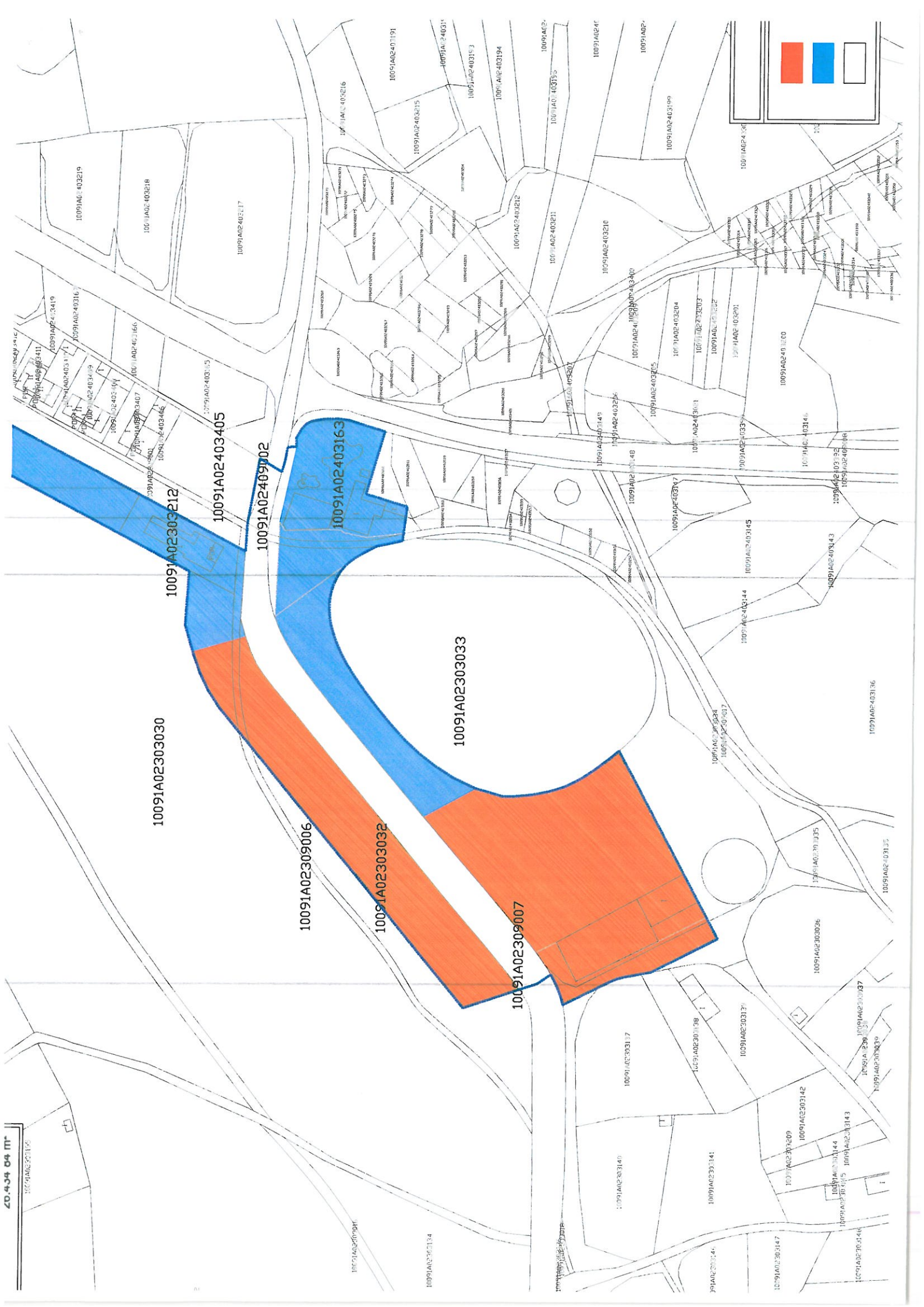
VIENE DE MANCOMUNIDAD



**LEYENDA**

- — — — — (Red dashed line)
- (Solid red line)
- (Red dot)
- (Green dot)

40.434 04 m



10091A02303030

10091A02303212

10091A02403405

10091A02409002

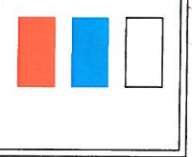
10091A02309006

10091A02303032

10091A02403163

10091A02303033

10091A02309007



667 m <sup>2</sup>	5.455 9/ m <sup>2</sup>
667 m <sup>2</sup>	1.582'01 m <sup>2</sup>
-	1.153'98 m <sup>2</sup>

<b>FICIES UA 2</b>	
	9.043'34 m <sup>2</sup>
	4.750'22 m <sup>2</sup>
<b>LSOTEX</b>	<b>PROPUESTA</b>
475 m <sup>2</sup>	2.143'77 m <sup>2</sup>
475 m <sup>2</sup>	2.219'96 m <sup>2</sup>
-	1.018'45 m <sup>2</sup>

