AYUNTAMIENTO DE
CABEZUELA DEL VALLE (Cáceres)
07 MAYO 2013
ENTRADA Nº 1310
SALIDA Nº

MODIFICACIÓN PUNTUAL 01-21 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL DE CABEZUELA

CLASIFICACIÓN DE SUELO PARA CREACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN (SUNC) CON ORDENACIÓN DETALLADA

30 Abril 2013

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

2.- ANTECEDENTES

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Anexo 1: Ordenación Detallada
- Anexo 2: Clasificación y descripción de las vías pecuarias afectadas
- Anexo 3: Cumplimiento art.81.1.b de LSOTEX
- Anexo 4: Consejería de Cultura

5.- ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

5.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

5.2 EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

5.3 DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL ECOSISTEMA EN FUTURAS FASES DE CONSTRUCCIÓN

5.3.1. Movimientos de tierras y explanaciones.
5.3.2. Transportes de materiales.
5.3.3. Desarbolado.
5.3.4. Valoración de los efectos señalados.

5.4 DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR O EVITAR EL IMPACTO.
5.4.1. Posibles futuras edificaciones y entorno
5.4.2. Infraestructura y servicios:

6.- TRAMITACIÓN

PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención del promotor previo acuerdo con el Ayuntamiento de Cabezuela del Valle de reclasificar y ordenar detalladamente unos terrenos colindantes con suelo urbano, y muy delimitados físicamente e incluidos en la trama urbana existente, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio dentro de la ordenanza residencial existente.

Este documento viene promovido por Jesús Merino Moreno con DNI 11770552 A y domicilio en la calle Esparraguera 91 de Plasencia, Cáceres.

El presente documento se redacta por parte de Marino Álvarez Rey, arquitecto, colegiado en el COADE con el nº 399558, en representación de la sociedad marino.AR/Arquitecto s.l. con domicilio en C/ Arcos de San Antón de Plasencia, Cáceres.

2.- ANTECEDENTES

Se pretende en la presente modificación **la creación de un unidad de actuación de suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada** en base a varias reuniones entre propietario y Ayuntamiento para facilitar la gestión del suelo, conseguir una **oferta de vivienda protegida inexistente en el municipio** que pueda dar salida a la estaticidad del mercado actual, así como definir los servicios urbanísticos con los que cuenta la zona y que justifican la posibilidad de desarrollo del mismo.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Cabezuela tiene por objeto la ordenación de un espacio de claro carácter urbano como núcleo de vivienda protegida, como continuación al Este de la trama urbanística existente e integrado en ella, mediante la creación una Unidad

de actuación, denominada UA-21, incluida en un **SUELO URBANO con ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA** en base a los estándares del Art. 74. de la LSOTEX para suelos urbanizables e innovaciones de planeamiento de este tipo y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento (art. 27 a 30 y 103 a 105 REPLANEX), por lo que se puede entender dicho ámbito homologado a la ley extremeña .Será necesario la redacción del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle el ámbito y todo ello sin alterar substancialmente la ordenación general prevista en este planeamiento. Se pretende así racionalizar la ordenación de todo el ámbito afectado con el objetivo de posibilitar su desarrollo de una manera coherente de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de planeamiento (REPLANEX) que la complementa.

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el art.76.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los Municipios: La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

Esta modificación encuentra justificación tanto desde la LSOTEX en su art 82.2 art. 81.2. : *Los planes de ordenación urbanística se revisarán en todo caso en los plazos que ellos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias por ellos mismos previstos a tal efecto.*

Como desde la propia redacción de las NNSS en vigor de fecha de aprobación 26 de febrero de 1997 en tanto que su art. 5 se dice.

30 [illegible] 2013

Art. 5)- Vigencia de las Normas.

1.- El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico será de ***ocho años*** *a partir de su aprobación definitiva,*

2013

finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.

Este plazo ha terminado por lo que este documento plantea soluciones en base también al art. 8 de dichas NNSS:

30 ... 2013

Art. 8)- Modificación de las Normas.

1.- En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.

Lo que a su vez justifica los **art. 102 y 103.2 del REPLANEX** en lo que a innovación de la ordenación urbanística se refiere.

Esta modificación surge para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, a nuevas iniciativas de gestión y se inscribe dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a las nuevas situaciones sociales, económicas y urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo y la vigencia de una nueva ley así como se cumplen los preceptos del **art. 104 del REPLANEX** en lo que a plazos, tramitaciones etc...así como que se trata de una modificación estructural, ya que su entidad, ubicación dentro del ámbito urbano y características tanto de las vías que lo comunican con el resto del suelo urbano, como de la superficie ampliada justifican el **artículo 25.2 de REPLANEX.**

La modificación no afecta al conjunto urbano de Cabezuela, tratando únicamente de crear una nueva unidad de actuación en un suelo de carácter urbano, con todos los servicios urbanísticos necesarios para su clasificación y colindante con la actual delimitación de suelo urbano, servicios urbanísticos a pie de parcela e incluso dentro del ámbito a clasificar como SUNC para permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes

10 ... 2013

para que puedan materializarse una edificabilidad similar a la prevista en el planeamiento vigente.

No tiene carácter de modificación simple al concurrir uno de los tres supuestos establecidos para su posible cualificación: incremento de volumen edificable, oposición de los propietarios del sector y cambio de zonificación o uso de zonas verdes y espacios libres: se aumenta el volumen edificable en el cambio de SNUP a SU con edificabilidad asignada. Como resultado de las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento y los Servicios Técnicos Municipales se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se eleva al Ayuntamiento para su tramitación, si bien existe previo acuerdo entre ambos, promotor y Ayuntamiento.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios del Valle del Jerte

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Cabezuela aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la Mancomunidad de municipios del Valle del Jerte además de los levantamientos topográficos realizados y visitas in situ.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3 0 MAY 2013

El Ayuntamiento considera **adecuada y de interés municipal** la modificación que el presente documento propone, ante la falta de suelo a desarrollar con iniciativa particular, y más del tipo de vivienda tasada protegida que se pretende lo que está provocando un freno en el proceso urbanístico y constructivo en Cabezuela así como la imposibilidad en ninguno de los 11 municipios que conforman el Valle de la instauración de

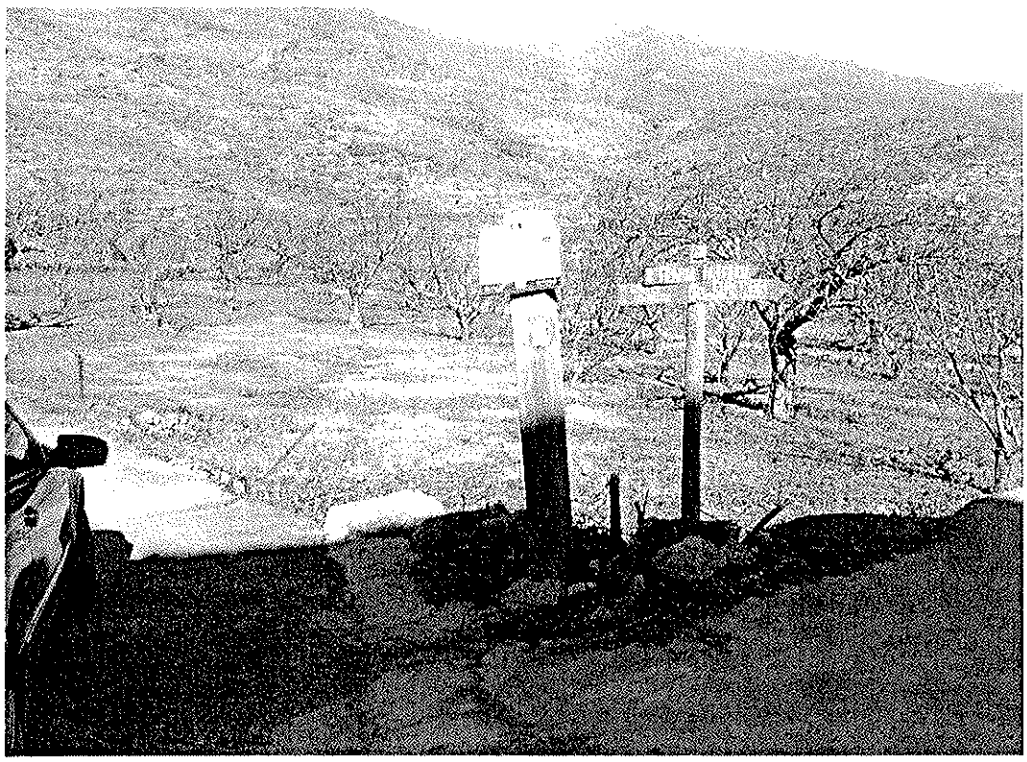
10 MAY 2013

unidad de actuación destinada a vivienda tasada. Se adjunta escrito municipal al respecto.

Es por esto que desde el Ayuntamiento se han tenido numerosas reuniones con los particulares para afrontar una solución consensuada que facilite por una parte el obvio interés del Ayuntamiento del desarrollo municipal del suelo, y por otra el interés particular, hasta ahora no encauzado, para conseguir una figura urbanística que facilite el desarrollo controlado de zonas de este tipo de vivienda mediante creación de una unidad de actuación que dé lugar en el futuro inmediato a desarrollos de suelo y ordenación detallada de tamaño y características acordes con la realidad del municipio **abordando la instauración de viviendas protegidas como principal objetivo** para poder absorber la demanda creciente existente de este tipo de y justificado en tanto que no existen suelos calificados para tal fin en ninguno de los 11 municipios que conforman el Valle.

Se ordenará reflejando la ordenanza residencial existente en normativa en las zonas de suelo urbano residencial en el municipio así como las ordenanzas municipales referentes a zonas verdes y usos dotacionales y equipamientos. En total se trata de una ampliación y ordenación de suelo urbano no consolidado (SUNC) de **6.510,50 m2.**

La orografía del terreno es sensiblemente plana en la cota más alta y según nos acercamos al Este se va tornando en desniveles muy pronunciados de ladera, destinada principalmente al cultivo del cerezo y dentro de la parcela no existen edificaciones de carácter aislado que signifiquen obstáculo al desarrollo pretendido.



Estado actual de los terrenos

La presente modificación puntual implica la creación de un ámbito a modo de unidad de actuación de SUNC, en concreto la UA-21, con una superficie de 6.510,50 m2 que en la Norma actual está clasificado como suelo no urbanizable protegido, aplicándose una ordenación detallada que permita de inmediato la reparcelación y la ejecución de la urbanización, 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 el ámbito. Es por ello que se plantea esta reordenación en la gestión del suelo para albergar, dentro de la legalidad urbanística, la posibilidad de creación en el futuro mediante la redacción del correspondiente instrumento de desarrollo de nuevas unidades de ejecución en base a la presente memoria justificativa.

La ubicación del nuevo suelo urbano cumple los requisitos reflejados en el **Art.9.a) de la LSOTEX para suelo urbano** en tanto que se trata de unos terrenos integrables en el núcleo de población al contar con acceso rodado desde vía urbana e incluso dentro ya del ámbito a ampliar a través de la **prolongación realizada de la calle San Felipe así como que cuenta con**

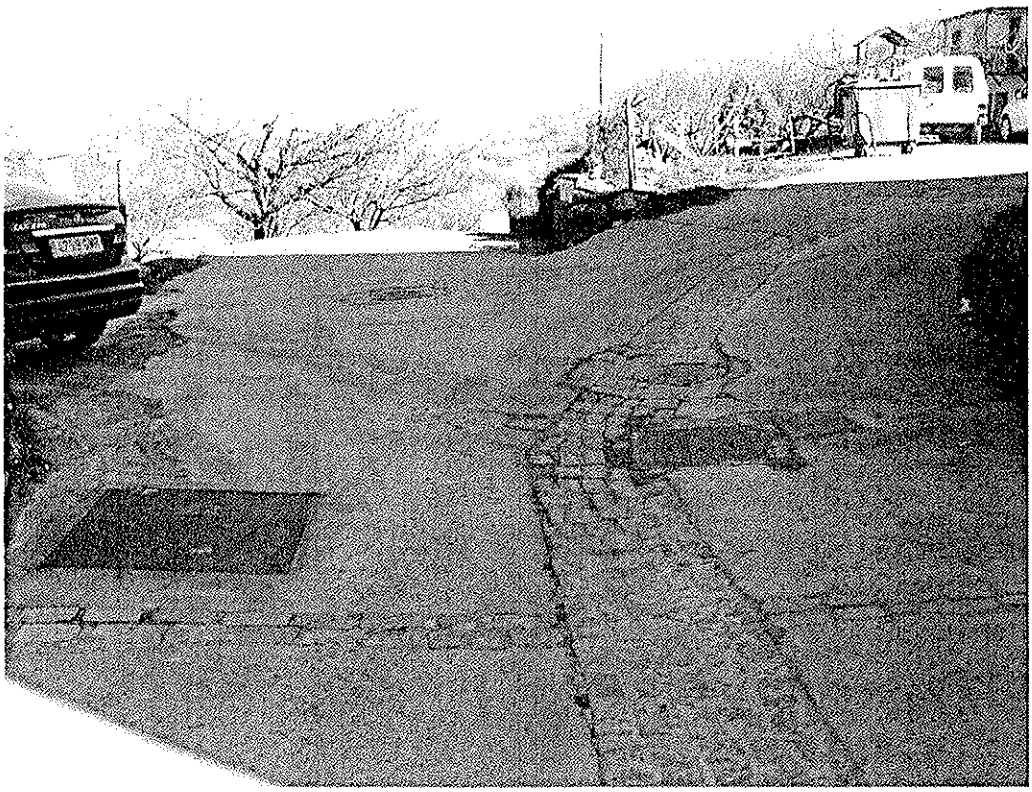
conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, saneamiento, electricidad y telefonía si bien se tomarán los estándares de la LSOTEX para suelos urbanizables.

Aunque la zona tiene un carácter sensiblemente urbano consolidado, ya que los terrenos se encuentran rodeados por núcleo urbano consolidado, y los terrenos a ordenar cumplen con los requisitos reflejados en el Art.9.a) de la LSOTEX como ya se ha comentado y se justifica en la documentación gráfica adjunta **se opta por clasificar los terrenos como Suelo Urbano no consolidado conforme al art. 9.2. de la LSOTEX** estando por lo tanto sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en los **arts. 13 y 14** de dicha Ley, para esta clase de suelo.

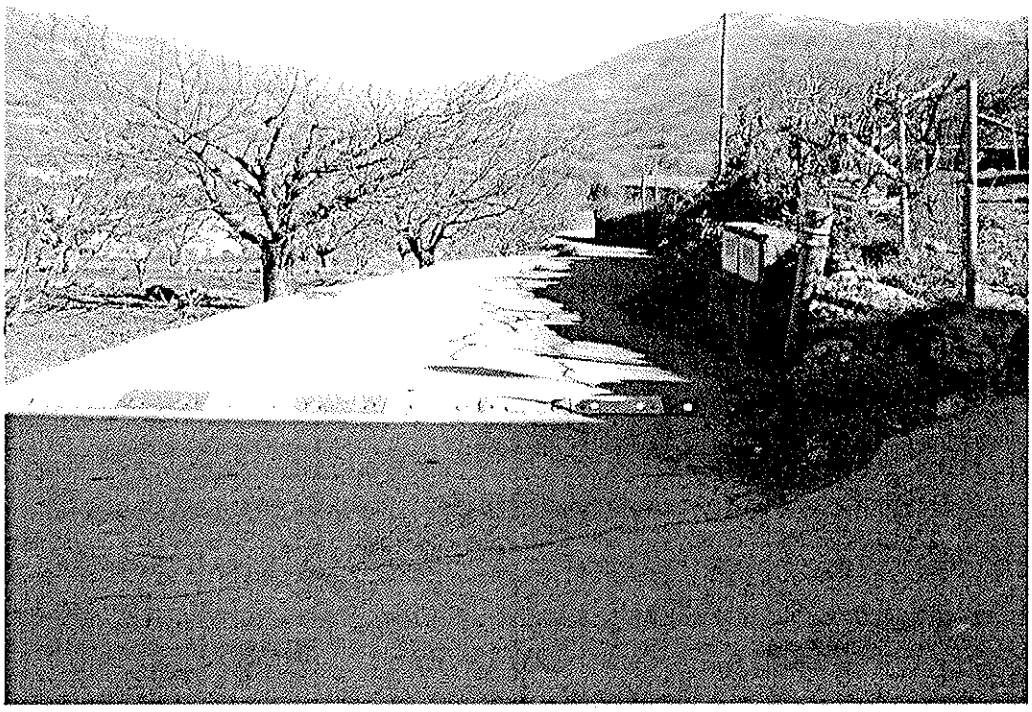
La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**artículo 78.3** de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX), en tanto que como hemos visto en Cabezuela no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo fácilmente integrable en la trama urbana 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 las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS, ya que permite la simplificación de la gestión urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos .De hecho, tal y como se representa en la documentación gráfica (fotografía y planos) se cuenta con todos los servicios urbanísticos (redes generales municipales) prácticamente a pie de parcela o incluso zonas dentro del ámbito que ya cuentan con tales servicios.

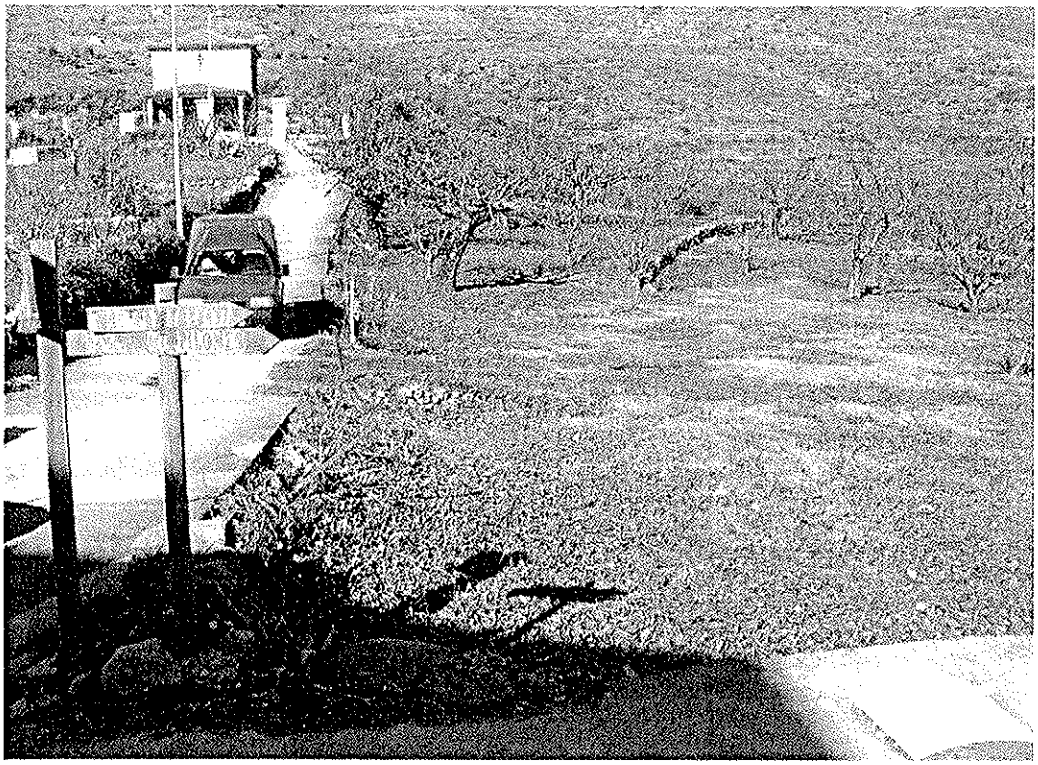
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA



Acceso a la UA-21 propuesta.



2013



Acceso a la UA-21 propuesta.

Queda también justificado el **art.80.5.b)** ya que la nueva ordenación justifica expresa y concretamente que la mejora para el bienestar de la población radica en la oferta de vivienda tasada protegida de la que se dotará al municipio que a su vez se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el art. 5 y de los estándares legales de calidad. La innovación planteada no asume ni regulariza ningún tipo ni situación o actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor

Asimismo sirva la presente memoria para la justificación del **art. 82 de la LSOTEX** en el concepto, procedencia y límites de la modificación de los planes de ordenación urbanística:

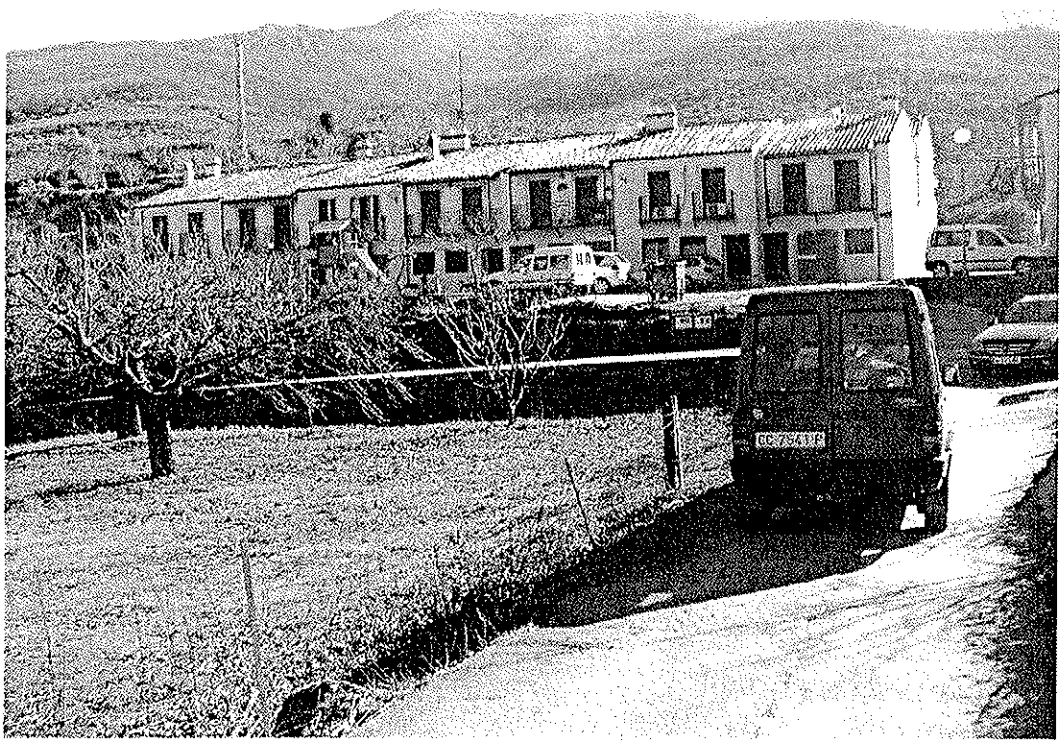
La modificación mejora la posterior gestión y desarrollo de los espacios adyacentes, pues con su diseño, ordenación y dotación de infraestructuras, permite que las ordenaciones que en el futuro se realicen hagan uso de lo ya existente, dejándose los viales de conexión necesarios sin ningún tipo de alteración y situando la nueva zona verde en la zona más de ladera,

2013

protegiendo el entorno inmediato a las cotas más escarpadas junto al margen del río.

De acuerdo con lo indicado en el sector 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 concreta mantiene aproximadamente las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes resolviéndose la ampliación necesaria del viario contenido en las mismas 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 estructural cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable. Además, los terrenos se encuentran **rodeados por núcleo urbano consolidado.**

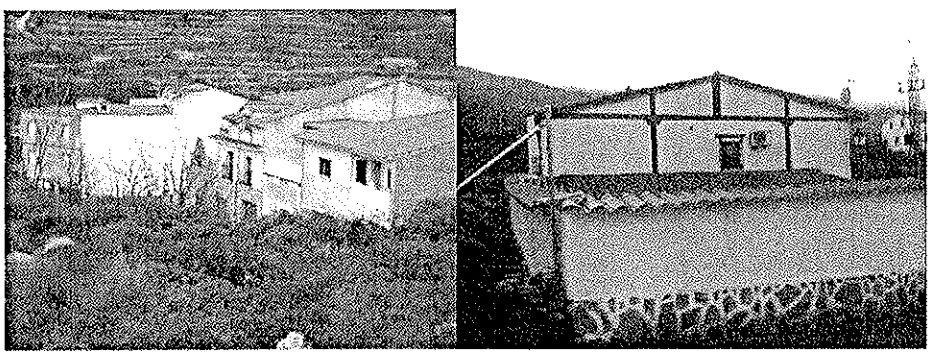


Viviendas próximas a la UA-21 propuesta.

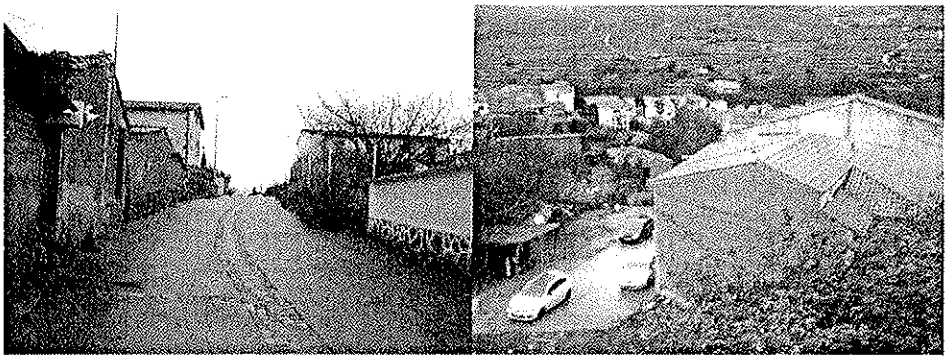
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

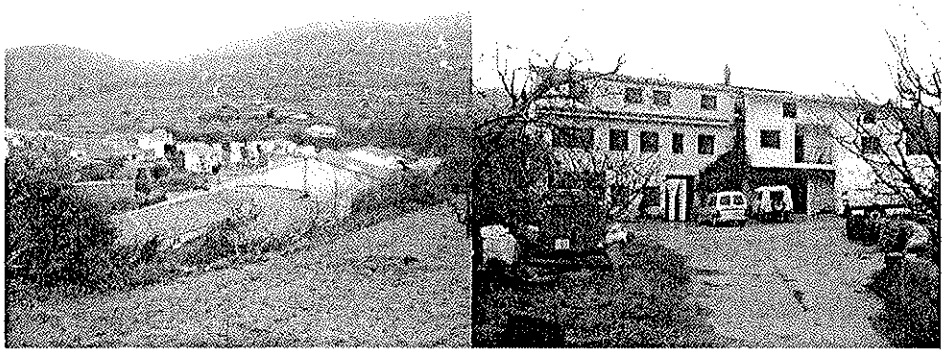
Para este fin se tomará la actual superficie de las fincas afectadas, concretamente en polígono 4, parcela 709, que comprende unos terrenos que suponen un total de 6.510,50 m2 en su mayoría de propiedad privada y conectada con el municipio a través de dos viales consolidados que son los ejes longitudinal que articula el crecimiento y la trama urbana de todo Cabezuela al Este del núcleo urbano lo que marca el carácter marcadamente urbano de la zona. Además, los terrenos se encuentran rodeados por núcleo urbano consolidado.

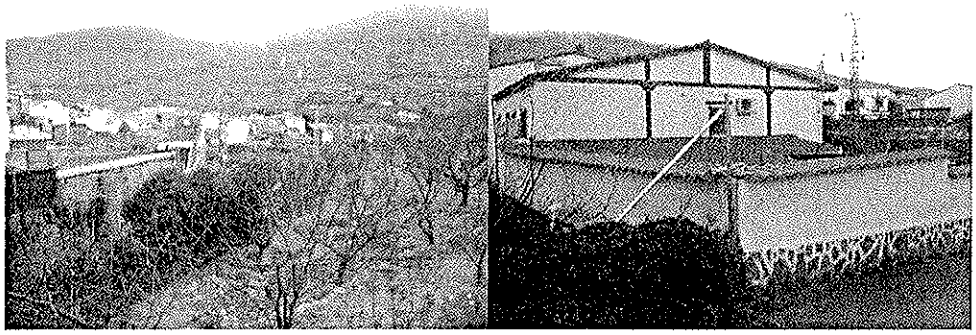
Dentro del entorno se localizan **las UA-14 y UA-15,** que se han desarrollado asistemáticamente casi en su totalidad y que unen parte del casco consolidado con la zona que pretendemos adecuar para viviendas protegidas: se adjunta reportaje fotográfico a continuación y en la documentación gráfica adjunta se detalla un plano donde se puede ver que según la fotografía aérea la zona no aparece tan consolidad como en la realidad está, y ello es debido a que ambas unidades están cruzadas o bordeadas por la garganta que cruza el pueblo, por lo que los márgenes no pueden ser edificados, a modo de "zona verde" o "corredor fluvial" , esa superficie se encuentra, obviamente, libre de edificación en dicho vuelo, lo que puede significar una sensación de no estar consolidada lejos de la realidad.

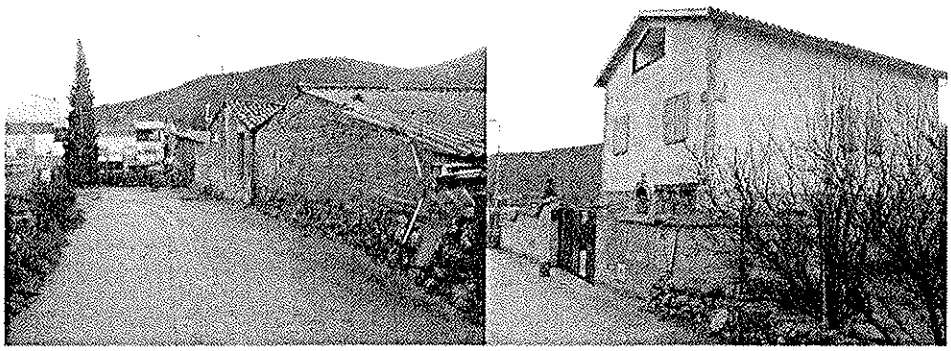


MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA









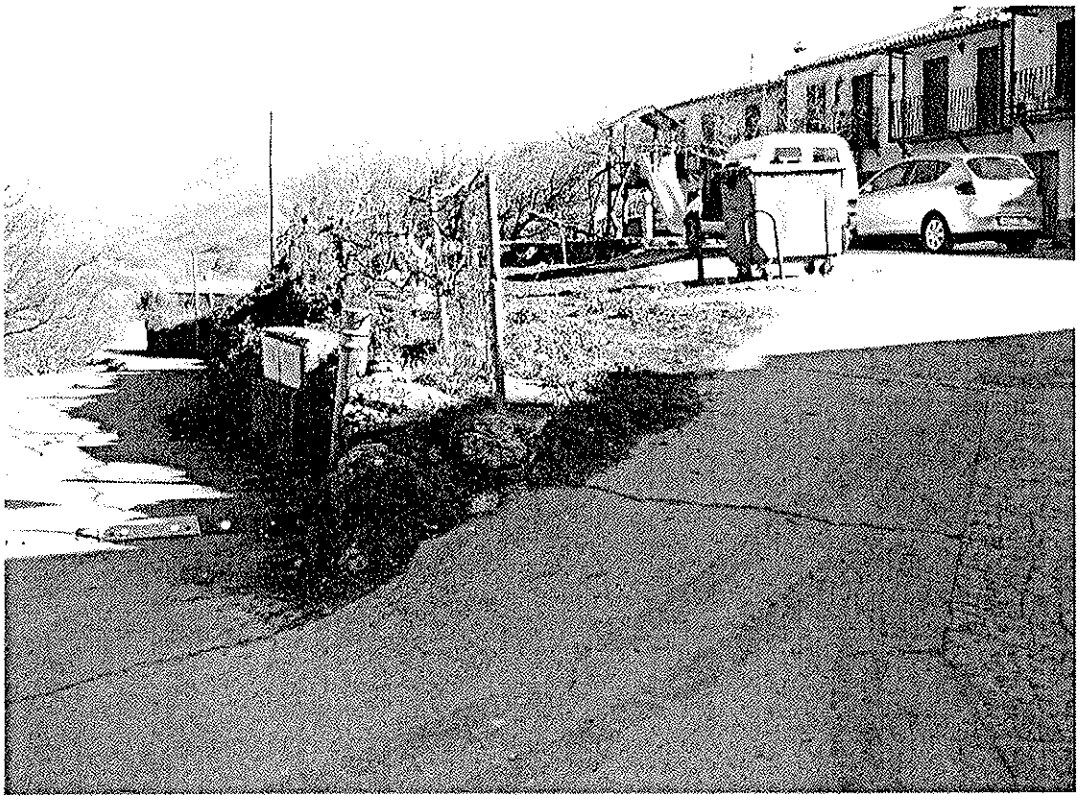


3.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN 14 Y 15.

Como se puede ver en el reportaje, la zona cuenta con numerosas edificaciones residenciales en uso, muchas de ellas de relativa reciente construcción que la confieren un carácter marcadamente urbano consolidado, cumpliendo incluso los parámetros de la LSOETX, art. 9, para su calificación como suelo urbano consolidado, ya que no solamente son los edificios, sino la urbanización anexa que se encuentra en perfecto estado y en funcionamiento con los servicios oportunos a pie de parcela, a pie de cada edificación.

De este estudio realizado por el Ayuntamiento y el equipo redactor, que en todo momento se ha basado en las necesidades y peticiones de los distintos organismos y particulares afectados, se desprenden las mejoras que la modificación supondrá y así conseguir el mejor cumplimiento de la actividad urbanística en tanto que la misma se acercará a la realidad del municipio y permitirá unas nuevas dotaciones hoy inalcanzables ya que la propia Normativa no las permite ya que no existen bolsas de suelo urbano o urbanizable a desarrollar de un tamaño accesible y con este tipo de viviendas a la actividad urbanística y social en las NNSS en los que poder disponer de suelo dotacional para el municipio para así garantizar los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en la zona.

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del desarrollo urbano en lo que a suelo dotacional en relación con el suelo urbano existente y ampliable se refiere.



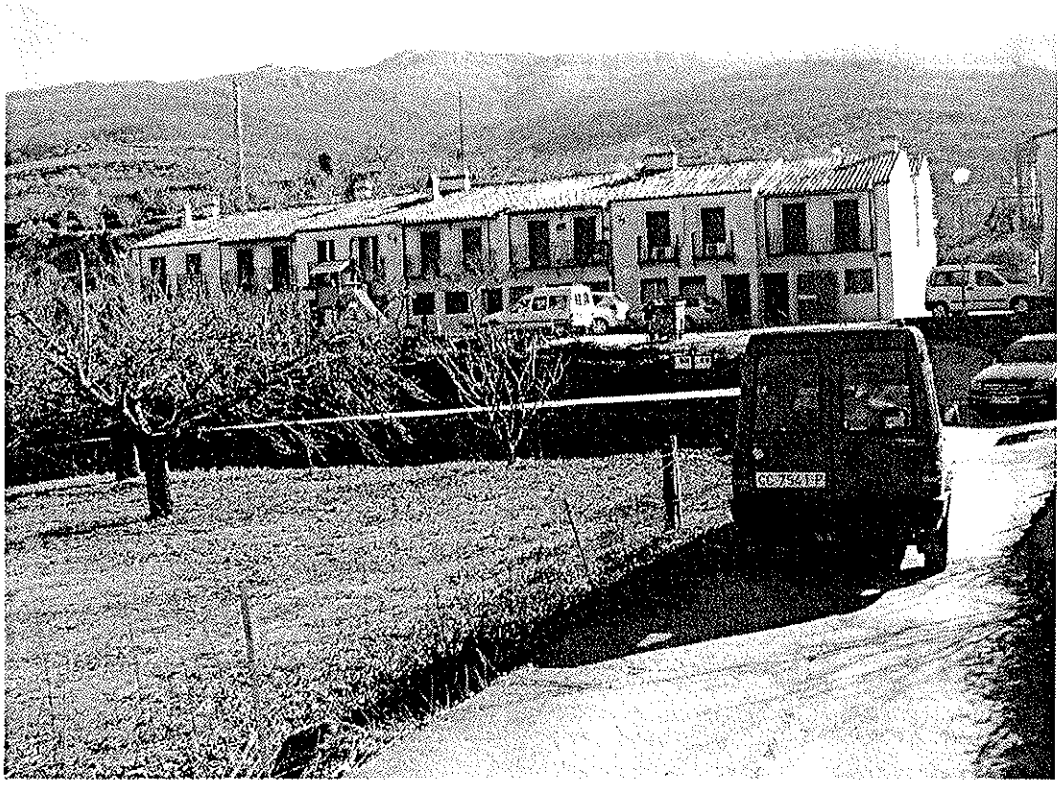
Acceso a viviendas próximas a la UA-21 propuesta

3.2 JUSTIFICACIÓN DE PÉRDIDA DE VALORES COMO SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Dado el carácter colindante de esta zona al núcleo urbano consolidado (se encuentra dando frente a dos calles pavimentada que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de trafico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano y a varias fincas con cultivo dedicado a minifundio de cerezos, con lo que se trata de muchos propietarios distintos ,supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido como plantación de cerezos, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto. **La actual situación de urbanización, edificación, viales urbanizados perimetrales, trasiego de vehículos que ha provocado la pérdida de fauna, etc... justifica la pérdida de valores que provocaron su calificación como suelo no urbanizable protegido.**

Las características iniciales del tipo de suelo según el art. 210 de las NNSSMM se han perdido, por lo que queda justificado, de nuevo, la modificación propuesta , de manera definitiva en tanto que la cercanía de la ermita ha provocado que la zona sea aparcamiento incontrolado los días de fiesta, y los fines de semana que se celebran actos.

Esta realidad ha deteriorado cualquier cualidad inicial que definía este suelo desde el punto de vista de vistas y paisaje. Su situación en vaguada sobre meseta, libre de vistas desde el entorno, y el necesario" especial cuidado y protección", ya no procede en tanto que como hemos visto, no existen virtudes y características iniciales a proteger o cuidar y se encuentra libre de vistas en tanto que las edificaciones vecinas (UA14 y UA15 y demás desarrollos de suelo), permiten su visión desde cualquier punto de alrededor.

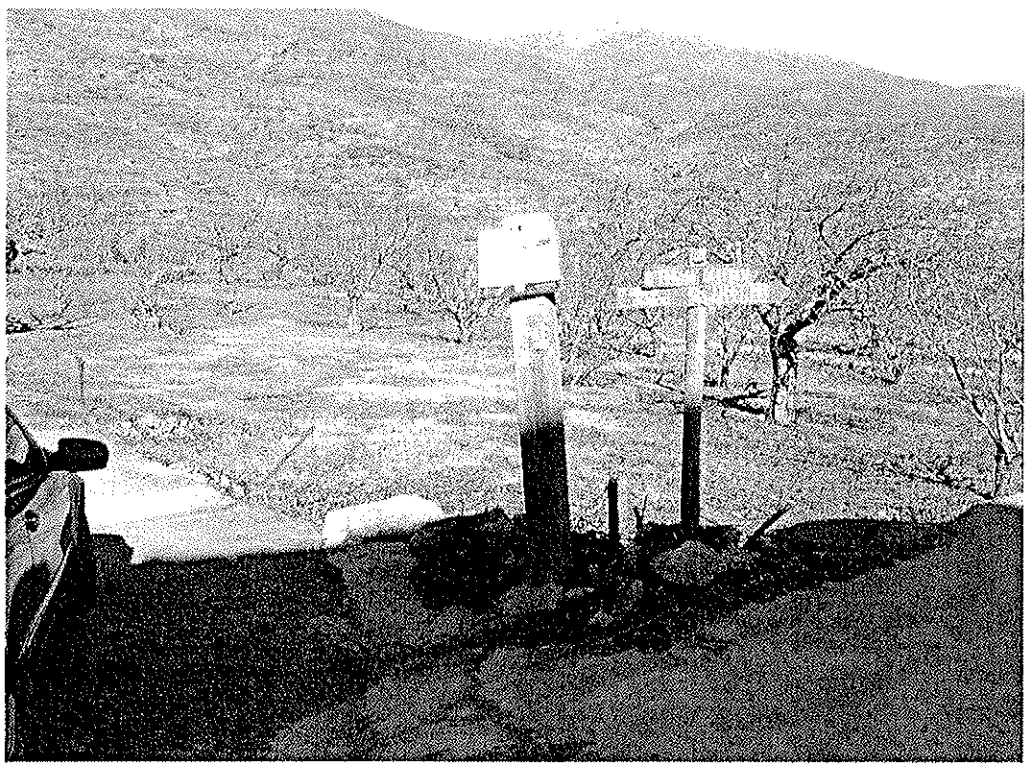


En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han ya perdido los valores que caracterizan a este tipo de suelo como hemos visto y que como se justifica

2013

en la presente memoria tales características se encuentran distorsionadas respecto a sus cualidades originales por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían;

Además de la obviedad de la existencia de la **ermita que se levanta sobre una zona destinada a tal fin que ya de por sí modificó en su momento la orografía original y la creación de zonas de aparcamiento y expansión para recogida de los fieles** están situados sobre los terrenos junto a los que ahora se pretenden clasificar como urbanos no consolidados.



Como se puede observar en el reportaje fotográfico que acompaña este documento, **la zona que se pretende clasificar está desvirtuada respecto a su estado original y autóctono,** en tanto que es una zona que está junto al suelo urbano, con servicios urbanísticos y redes generales a pie de parcela y siendo zona de paso a otras propiedades lo que a su vez ha provocado la desaparición de fauna y vegetación autóctonas. Se trata de

una zona totalmente rodeada e influenciada por suelo urbano consolidado y por una vía de notable tránsito.

Así mismo esta zona no se corresponde con la definición que las propias NNSS hace de las características del tipo de suelo donde se ubica, lo que hace insostenible la calificación como suelo no urbanizable protegido al no responder a las características que las NNSS otorgan a tal suelo. Según NNSS el suelo no urbanizable protegido tiene las siguientes condiciones (que no se mantienen en el suelo objeto de la presente modificación):

8.3.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art. 210)- Suelo no urbanizable protegido.

Este tipo de suelo corresponde a las zonas así señaladas en los planos de planeamiento correspondientes, ya que ***se considera que por su interés sus vistas y paisajes debe tenerse un especial cuidado y protección.***

Por lo tanto solo podrán realizarse construcciones para el uso agrícola, ganadero o forestal, para pequeños almacenes de materiales.

Estas construcciones se realizarán de forma que no interrumpan en ningún momento las plantaciones o la silueta del paisaje.

3.3 JUSTIFICACION ART. 74 LSOTEX Y REPLANEX ART. 27-30

Se reclasifica y ordena suelo que en total supone **6.510,50 m2**, la **Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en su artículo 74 y el REPLANEX en sus artículos 27-30** nos define las reglas sustantivas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

Las condiciones para Cabezuela del Valle (<20.000 habitantes) son:

.- Edificabilidad: 0,70 m2/m2

Es decir, la zona permite un máximo a construir con una edificabilidad total de **4.557,35 m2.** (50% de protección pública de régimen general y 50% de viviendas sujetas a protección pública régimen especial).

La Ley del suelo 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

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 y nunca menor del 10% de la superficie total de actuación.

La superficie total ordenada es 6.510,50 m2:

10 % de 6.510,50 m2 = 651,05 m2

(Mínimo de superficie destinada a zonas verdes según Reglamento de Planeamiento art.28.1.b).

Es decir, resulta un 15% de las reservas de suelo dotacional se destinará a zonas verdes según art. 74 LSOTEX:

15 % sobre 4.557,35 = 683,60 m2

Quedando el resto para suelo dotacional hasta consumir las reservas correspondientes (un 20%) en

20% de 4.557.35 = 911,47 m2

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece 1 plaza por cada 100 m2 de techo por lo que en nuestro caso tendremos:

46 plazas de aparcamiento

.- Áreas de juego (AJ): (superficie no inferior a 200 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro):

.- Zonas de acompañamiento al Viario (ZAV): las que, de forma complementaria a la constitución de jardines (J) cuando, tratándose de suelo urbano,el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente.

.- Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, permitan inscribir, en posición tangente a todos y cualquiera de los puntos de su perímetro, un círculo de 100 metros de diámetro.

Según esto, y dadas las características físicas de los terrenos, su pequeña superficie se opta por la creación de un espacio de Area de juegos (AJ) de 683,60 m2 y 12 metros de diámetro en la zona donde empieza a estar el desnivel, de modo que la zona verde quede incluida en la visión lateral de la ladera que delimita el suelo urbano al Norte de la zona y del casco urbano para poder adaptar la modificación propuesta a la legalidad en lo que el Reglamento de planeamiento se refiere.

Las reservas que aquí se definen cumplen el **art. 30 del REPLANEX** según lo indicado anteriormente respecto a las zonas verdes y respecto a suelo destinado a uso dotacional en tanto que los equipamientos públicos resultantes de la aplicación del articulado (911,47 m2 de suelo dotacional a reordenar con ordenación detallada), atendiendo al uso a que deban ser destinados, podrán ser calificados en el planeamiento o en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante a cualquiera de los siguientes destinos públicos:

- Educativo (ED): Centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.

- Cultural-deportivo (C-D): Bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.

- Sanitario-asistencial (S-A): Instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.

- Administrativo-institucional (A-I): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.

- Infraestructuras-servicios urbanos (I-S): Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

Según lo definido en el **art. 30.2 del Reglamento de Planeamiento**

La ubicación de las reservas en el suelo que se han ordenado como ordenación detallada (todo) presentan una ubicación adecuada para los intereses municipales y privados, totalmente en terrenos accesibles y con un criterio de centralidad en la dotación (equipamiento) y estratégicamente situado sobre la ladera (AJ) bastante evidente, repartidos de manera equilibrada entre los desarrollos de suelo, que puedan llegar a colmatar la zona que según se puede observar en el plano de situación, queda totalmente rodeada por suelo urbano.

La ubicación del nuevo suelo urbano no consolidado detallado no representa problemas para la conexión con las redes urbanas municipales (abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento y acceso rodado) ya que dichas redes se encuentran construidas y en funcionamiento en las parcelas colindantes e incluso en parte de los terrenos ahora reordenados (el ayuntamiento ya ha contemplado parte de los terrenos como parte de un vial de nueva creación) , estando el resto a consolidar en las condiciones para el desarrollo del suelo en la correspondiente ficha anexa a la presente memoria y que corresponde a la unidad de actuación de nueva creación.

No se hace necesaria la realización de un programa de fases para el desarrollo de la unidad de actuación dentro de esta zona ya que el tamaño

del mismo y la disposición del vial que lo articula permiten , según **art. 13.5 de la LSOTEX** la ejecución de las obras de urbanización precisas con carácter simultáneo a la urbanización si bien este extremo deberá ser decisión del posterior desarrollo de los terrenos mediante el programa de ejecución.

En total se trata de una superficie ordenada de 6.510,50 m2, que en todo caso cumple los módulos que recoge la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura así como el Reglamento de gestión según los siguientes usos:

Aparcamientos.....	46 plazas(23 públicas)
Viales 2.370,01 m2	
Residencial.....	2.545,42 m2
Dotacional	911,47 m2
Zonas verdes	683,60 m2 (Areas de Juego AJ)
Total de la zona ordenada.....	6.510,50 m2

La gestión del suelo se realizará en base a la ficha que a continuación se detallará.

30 [illegible] 2013

DISEÑO DE LA RED VIARIA

La red viaria que se proyecta en el documento tramitado trata de solucionar tanto las necesidades del tráfico y vialidad dentro del propio ámbito objeto de la actuación como las conexiones con el resto del viario existente incluyendo las necesidades futuras derivadas de un posible crecimiento en espacios que actualmente no son susceptibles de urbanizar hacia el Norte hasta colmatar la zona rodeada por fuertes pendientes y zona de acceso a la ermita.

16 MAY 2013

Con objeto de asegurar la coherencia de los resultados de la actuación se ha incorporado al documento el viario detallado que se desarrollará posteriormente en el programa de ejecución con su alternativa correspondiente según art 119 LSOTEX.

El vial principal existente entronca con el resto del pueblo, viniendo desde el centro de la zona urbana del núcleo de población y siguiendo posteriormente por terrenos no urbanos y consolidados a ambos lados del vial hacia la zona rústica presenta la conexión con el suelo urbano consolidado de la zona y desde este vial se apoya la ordenación y nace el vial transversal que termina en el vial longitudinal que articula de manera perpendicular consolidando el acceso hasta la ermita, que actualmente se encuentra fuero de suelo urbano.

La situación de los viales, que por ceden de los proyectados en normativa actual y que continúan con su mismo carácter urbano, mismas anchuras y uniéndose entre ellos, evita la creación de viario en "fondo de saco" y a su vez su situación al borde de la zona, no dificulta la creación de futuros crecimientos urbanos y conexiones de este vial con futuros viales. Así mismo la consolidación del vial principal permitirá asumir el continuo tráfico hacia las fincas que pasan por él.

MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.

Las mejoras correspondientes a la ordenación que se introducen con la solución contenida en la presente propuesta se refieren especialmente a la conexión viaria de la zona y a la adecuación de las manzanas resultantes para la promoción de viviendas unifamiliares protegidas.

Respecto al resto de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito ordenado se basan en la ampliación y mejora de las redes existentes de forma que den cabida a las nuevas necesidades planteadas por el desarrollo urbano que se propone. En especial se incorporan en el

plano correspondiente la situación de las distintas redes con lo cual se justifica la disponibilidad para absorber la demanda resultante.

Para que pueda apreciarse con mayor claridad la situación de la periferia urbana del casco en la zona objeto de la actuación, así como su interrelación con los ejes fundamentales del territorio, se acompañan vistas aéreas del entorno afectado.

Con lo hasta aquí indicado se justifica la mejora que significará la modificación que se propone en cuanto a infraestructuras servicios y dotaciones dando cumplimiento con ello a lo establecido en el art.80.5 de la Ley 15/2001.

MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

La nueva ordenación que se propone para el desarrollo urbanístico del ámbito comprendido en el sector producirá una serie de mejoras que habrán de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se pondrá en el mercado de forma inmediata una cantidad de suelo considerable que incidirá a la baja sobre los precios actuales del suelo
- El carácter urbano de la situación de los terrenos facilitará la percepción de una trama urbana continua y articulada
- La escasa iniciativa en el desarrollo del suelo no consolidado privado en el municipio imposibilita al Ayuntamiento la obtención de suelo dotacional, lo que ahora se facilita.
- Cabe señalar la dinamización del sector de la construcción local derivada de todo el proceso urbanizador y de la construcción de las viviendas que tendrán cabida en ese ámbito.

10 MAY 2013

NOTA: en base a art.28.1.d.2 REPLANEX, estas plazas podrán localizarse anejas o no al viario. Esta decisión se deberá recoger en el programa de ejecución que desarrolle el sector o las unidades de actuación resultantes del desarrollo urbanístico.

En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público (art 74.2.d LSOTEX)) resultando un total de 23 debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Estas plazas se recogen anexas a los viales propuestos para así responder mejor a las necesidades de aparcamiento. Su ubicación se localizará en el desarrollo del ámbito al ser ordenación detallada según esta misma memoria siempre considerando el art. 28.1.d.2.e (REPLANEX) ya que las nuevas planificaciones urbanas en el suelo SUNC habrán de considerar los factores precisos para actuar como correctores del microclima urbano, mediante un adecuado diseño y ubicación de las dotaciones y espacios libres. Estudiando las relaciones entre edificaciones y vacíos urbanos en función a los factores ambientales fundamentales, principalmente el soleamiento, vientos, temperatura y humedad. Todo ello para obtener de forma efectiva dotaciones y espacios públicos con calidad urbana.

Tal y como se ha justificado anteriormente el principal objetivo de la modificación es la instauración de una zona de suelo SUNC para ubicación de **viviendas de protección pública íntegramente** principalmente destinadas a habitantes del pueblo o cercanos lo que se justifica así el cumplimiento del art. 105.1.b del REPLANEX.

En base a las reservas marcadas en el Reglamento de Planeamiento REPLANEX tendremos lo siguiente:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

.- Jardines (J): (superficie no inferior a 1000 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro):

- Se crea la posibilidad de implantación de suelo destinado a vivienda protegida que actualmente no tienen sitio en los distintos municipios del Valle del Jerte.
- Se consolida y moderniza el acceso a la ermita así como el vial de salida hacia numerosas fincas de varios propietarios.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen.
- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación de lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.
- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.
- Como ya se ha indicado la puesta en el mercado del suelo objeto de desarrollo evitará la especulación con el suelo y la vivienda.
- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- Con las cesiones de suelo previstas y las infraestructuras a realizar se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Se procede a fijar la forma de gestión por el sistema de ejecución por compensación y las condiciones de ejecución de las

10 MAY 2013

actividades de urbanización como consecuencia directa de la acción planificadora.

- En el diseño realizado y la tramitación seguida se garantiza la protección y conservación del paisaje natural integrándose en la ordenación global de las Normas Subsidiarias vigentes.

GRADO DE CONSOLIDACION

En las actuaciones que se proponen es viable la dotación de servicios urbanísticos en grado suficiente para la edificabilidad máxima prevista apoyándose en las redes generales existentes. Con objeto de que puedan apreciarse las características de dichas infraestructuras se aportan planos de información y reportaje fotográfico en los que se refleja la situación actual de cada uno de los servicios quedando suficientemente justificado la capacidad de los terrenos.

Con respecto al grado de consolidación puede apreciarse en los propios planos de estado actual que todas las manzanas adyacentes al sector que se proyecta están edificadas en su totalidad, lo que permite fijar un ámbito suficiente con unas infraestructuras realizadas.

ORDENANZAS

Son de aplicación las ordenanzas correspondientes a suelo urbano en la medida que no contradigan lo previsto en la presente modificación. En el caso de el uso residencial se asimila la clave existente en los terrenos urbanos destinados a suelo de uso residencial ordenanza 1, residencial o las ordenanzas que se definan en el desarrollo del ámbito.

La presente modificación se refundirá con el resto de la documentación contenida en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Cabezuela una vez sea aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

10 MAY 2013

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

ORDENANZA 1.- RESIDENCIAL.

Se define una sola ordenanza para las zonas de uso predominantemente residencial aplicándose indistintamente en manzana cerrada y abierta por aplicación directa de la misma y según sea la tipología del área en concreto.

Art. 178)- Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes Normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

Las Unidades de Ejecución que se definen son las siguientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN			
Unidad nº 1	13.079	Unidad nº 12	7.840
Unidad nº 2	2.402	Unidad nº 13	2.895
Unidad nº 3	16.353	Unidad nº 14	9.044
Unidad nº 4	28.156	Unidad nº 15	5.469
Unidad nº 5	10.666	Unidad nº 16	46.004
Unidad nº 6	7.427	Unidad nº 17	4.401
Unidad nº 7	7.429	Unidad nº 18	6.060
Unidad nº 8	10.567	Unidad nº 19	35.090
Unidad nº 9	4.268	Unidad nº 20	21.511
Unidad nº 10	6.193	UA nº21	6.510,05
Unidad nº 11	6.504		

15 MAY 2013

TOTAL .....257.868,05 m2.

Art. 179)- Usos permitidos.

- Vivienda en todas las plantas.
- Garage-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1ª y 2ª.
- Almacenes en categoría 1ª.
- Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.
- Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.
- Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Sala de reunión en planta baja y primera.
- Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m2 o edificio exclusivo.
- Cultural en edificio exclusivo.
- Deportivo en semisótano, baja y primera de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Sanitario en planta baja de edificios de viviendas en 1ª categoría con superficie máxima de 200 m2, o en edificio exclusivo.

Art. 180) Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles. Se han definido unidades de actuación para en caso necesario poder llevar a cabo las alineaciones señaladas.

2.- Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

Art. 181)- Dimensiones de parcela mínima.

1.- Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

14 MAY 2013

- Superficie mínima de sesenta (60) m2.
- Fachada mínima de 4,50 m. a la vía pública.
- Fondo mínimo de diez m.

2.- Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20°. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

3.- Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

4.- No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de éstas Normas estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad.

5.- Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento de Cabezuela del Valle a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos
pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en éstas Normas.

Art. 182)- Superficie ocupada.

La superficie ocupada podrá alcanzar el 100 % del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

Art. 183)- Alturas permitidas.

Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 9,50 m. a la cara inferior del forjado superior.

En la zona de San Antonio delimitada en el plano correspondiente se permitirán cuatro plantas.

Art. 184)- Vuelos máximos.

Se autorizarán los establecidos en las presentes ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.

Art. 185)- Aprovechamiento urbanístico máximo.

1.- La ocupación máxima de la planta baja se obtendrá:

* Con profundidad de solar menor o igual a 20 m. será el cien por cien de su superficie.

* Con profundidad de solar mayor que 20 m. será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar.

2.- La ocupación máxima de cada una de las otras plantas superiores se considerará, en todos los casos, el cien por cien de la superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal.

3.- Aprovechamiento urbanístico máximo total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de la ocupación máxima permitida de cada una de las plantas.

4.- La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será el resultado de la aplicación de las siguientes condiciones:

* Edificabilidad: 1,10 m2/m2. aplicado al total de la parcela.

* Ocupación máxima: 50 % del total de la parcela.

* Retranqueos mínimos a linderos 3 m.

5.- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio) y en el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio, para determinar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el particular.

3.- ORDENANZA 3.- USO DOTACIONAL

Art. 202)- Características.

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m2/m2 y con ocupación total de la parcela.

4.- ORDENANZA 4.- ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PUBLICAS

Art. 203)- Características.

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m2/m2, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

ANEXO 1: ANEXO DE HOMOLOGACIÓN

1. OBJETO.

El presente anexo se redacta para proceder a la homologación del SUNC a la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Aunque para la creación de nuevas unidades de actuación sobre SUNC no es necesario un anejo de homologación, se define según LSOTEX la ordenación detallada a los efectos de cumplimiento de normativa según lo siguiente:

ORDENACIÓN DETALLADA.

La ORDENACIÓN DETALLADA se organiza manteniendo los criterios resultantes de la ordenación en cuanto a usos, viarios, reservas etc., planteándose áreas con ordenación detallada a definida. Se considerará ordenación detallada lo siguiente:

- La distribución de volúmenes edificables en las manzanas residenciales resultantes de la ordenación establecida de viarios, reservas dotacionales. Determinación y establecimiento de los viarios públicos principales que vertebran el sector y garantizan la correcta conexión con las alineaciones y rasantes propuestas por la trama

viaria de Las NN.SS.MM. Se consideran detallados todos los viarios establecidos en la ordenación propuesta.

- Las dotaciones públicas no estructurales, tanto suelo de uso dotacional como zonas verdes o espacios libres. Determinación y localización establecimiento de la red básica de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en el Art. 74 de la LSOTEX. Se consideran detalladas las reservas dotacionales definidas así como su localización y sus dimensiones conforme a lo establecido en las fichas resumen y en la ordenación propuesta. La localización de las reservas de plazas de aparcamientos.
- La delimitación de la unidad de actuación.
- La posible apertura de nuevos viarios en las manzanas residenciales resultantes de la ordenación establecida de viarios así como las reservas dotacionales restantes por definir.
- La posibilidad de que las plazas de aparcamiento de carácter privado se localicen anejas o no al viario (art.28.1.d.2 REPLANEX).
- El estableciendo de los usos pormenorizados definidos en este documento (principales y compatibles) y ordenanzas para cada zona de actuación.
- El régimen de la parcelación de los terrenos en función de la tipología edificatoria prevista por dichas ordenanzas.

La cuantificación (m2) de las cesiones será ordenación estructural, no así su ubicación que se define como detallada salvo los viarios que aparecen como estructurales.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Con Carácter general se establece para él una **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E)** consistente en:

- La superficie del Suelo así definido, así como la superficie adscrita a esta unidad de actuación UA-21

- El perímetro geométrico indicativo que define el sector, así como de la superficie que lo conforma.
- El establecimiento de un aprovechamiento medio para el ámbito de 0.70 m^2_t/m^2_s.
- La obligación de destinar el 100% del aprovechamiento objetivo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública en las proporciones que manda el REPLANEX.
- Superficie de la red básica de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en el Art. 74 de la LSOTEX salvo viales.
- El establecimiento del número de la reserva de plazas de aparcamiento para el sector.
- El diseño de la red de viales que articulan al ámbito.
- Aprovechamientos medios y totales
- El resto de parámetros que aparecen en la ficha adjunta.

FICHA de la UNIDAD DE ACTUACION RESULTANTE (SUNC)

UA-21	
Superficie bruta del sector	6.510,50 m^2
APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	0,70 m^2/m^2
Aprovechamiento edificable total	4.557,35 m^2t
Densidad máxima de viviendas	No se fija
Número máx de viviendas	No se fija
CESIONES:LOCALES Y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales	2.370,01 m^2
Espacios libres de dominio y uso público	683,60 m^2
Institucional y equipamientos	2.545,42 m^2
% Bruto de cesión (m2 su.cesion/m2 sup. Bruta)	911,47 m^2
Sistema de Actuación recomendado: **Compensación.** Sistema de Actuación alternativo:**Obra pública ordinaria**	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES: El área se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución.	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA	
Delimitación perimetral de la UA	La definida en plano de ordenación detallada

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Usos pormenorizados	Ordenanza 1 residencial Ordenanza 3: Uso dotacional Ordenanza 4: Zonas libres de edificación y verdes públicas
Definición	Según NNSSMM
Alineaciones y rasantes	Según NNSSMM
Retranqueos	Según NNSSMM
Parcela mínima	Según NNSSMM
Frente mínimo	Según NNSSMM
Frente máximo	Según NNSSMM
Superficie de ocupación máxima	Según NNSSMM
Alturas	Según NNSSMM
Volumen edificable	Resultante de aplicación de ocupación x alturas según NNSSMM
Viarios	Resto de viarios planteados en la ordenación que no sean de carácter estructural fijados en el plano de ordenación detallada
Reserva de plazas de aparcamiento	46 plazas. 23 de ellas anexas al viario público. Es ordenación detallada la localización de las reservas de plazas de aparcamientos
TABLA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada. Unidad de actuación.
Perímetro del ámbito y Unidad de actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural
Usos globales	Residencial
Usos compatibles	Según NNSSMM
Aprovechamiento medio	0,70 m^2/m^2
Aprovechamiento edificable total	4.557,35 m^2t
Densidad de viviendas	No se fija
Número máx de viviendas	No se fija
Dotaciones públicas	
• Espacios verdes de dominio y uso público	683,60 m^2
• Equipamientos públicos	911,47 m^2
Reserva de viviendas sujetas a régimen de protección oficial	100%
Reserva de plazas de aparcamiento	Plazas de carácter privado(23) y plazas que deberán ser públicas (23)debiendo cumplirse la reserva mínima de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

ANEXO 2: CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS AFECTADAS

A.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

El objeto de este anejo es complementar la memoria justificativa en base al cumplimiento de la normativa aplicable a las vías pecuarias que se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias, el Decreto 49/2000 de 8 de Marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su capítulo III: Vías pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios del Valle del Jerte. Y en este anexo por la Dirección General de Desarrollo e infraestructuras rurales dependiente de la Consejería de Desarrollo Rural.

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Cabezuela aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la documentación gráfica aportada por la Dirección General de Desarrollo e infraestructuras rurales dependiente de la Consejería de Desarrollo Rural.

A.2. EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACIÓN

Una vez recabada la información sobre la existencia de vías pecuarias dentro del perímetro ordenado se pudo observar lo siguiente:

1.- La zona **NO se encuentra cruzada o rodeada por ninguna vía pecuaria.**

10 MAY 2013

Así mismo merece la pena resaltar que la presente modificación supone un cambio en la gestión del suelo ordenado y en ningún caso supone modificaciones de las características de los viales afectados, lo que incluye los terrenos afectados por la existencia de vías pecuarias.

Así queda suficientemente justificado, la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias, el Decreto 49/2000 de 8 de Marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su capítulo III: Vías pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN ART. 81.1.B DE LA LEY 15/2001, LSOTEX.

La reclasificación que se propone tanto por sí misma o por acumulación a las aprobadas con anterioridad tras la aprobación de las NNSSMM (no existe otra normativa posterior) no implica crecimiento de la superficie del suelo con clasificación que legitime actuaciones urbanizadoras superior al 30% (municipio menor de 10.000 hab) de la ya potencialmente prevista en el planeamiento del municipio.

A día de hoy no se encuentra ninguna aprobación definitiva y publicada que afecte a alguna ampliación de suelo residencial, por **lo que los 6.510,05 m2 de esta actuación son menores del 30% del suelo residencial potencial. Simplemente calculándolo sobre el suelo destinado a unidades de actuación (sin contar el suelo urbano consolidado) ya justificamos este extremo.**

UNIDADES DE EJECUCIÓN			
Unidad nº 1	13.079	Unidad nº 12	7.840
Unidad nº 2	2.402	Unidad nº 13	2.895
Unidad nº 3	16.353	Unidad nº 14	9.044
Unidad nº 4	28.156	Unidad nº 15	5.469
Unidad nº 5	10.666	Unidad nº 16	46.004

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Unidad nº 6	7.427	Unidad nº 17	4.401
Unidad nº 7	7.429	Unidad nº 18	6.060
Unidad nº 8	10.567	Unidad nº 19	35.090
Unidad nº 9	4.268	Unidad nº 20	21.511
Unidad nº 10	6.193		
Unidad nº 11	6.504		
			TOTAL .....251.358 m2.

6.510,05 m2 < 75.407,40 m2 (30% de 251.358 m2) por lo que queda suficientemente justificado el art.81.1.b.de la LSOTEX.

ANEXO 4: CONSEJERÍA DE CULTURA

Se considerarán las oportunas medidas cautelares durante el transcurso de las obras que determine la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

Noviembre de 2013, El técnico redactor

Fdo. MARINO ÁLVAREZ REY
Arquitecto

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ABREVIADO
(D.O.E. Nº 31 DE 25 DE ABRIL DE 1991)

MODIFICACIÓN PUNTUAL 01-21 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL DE CABEZUELA

CLASIFICACION DE SUELO PARA CREACION DE UNIDAD DE ACTUACION (SUNC) CON ORDENACION DETALLADA

DATOS DEL SOLICITANTE

Solicitante: JESÚS MERINO MORENO

Telf: 927421223(Afectos de comunicación, Marino Álvarez Rey, arquitecto)

Dirección. CALLE ESPARRAGUERA 91

Localidad: PLASENCIA Provincia: CACERES

5.- ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

5.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

En cumplimiento del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, se realiza el presente Estudio Simplificado para evaluar las posibles acciones impactantes que pudieran originarse en la modificación de normas anteriormente expuesta.

El objeto de este estudio es complementar la memoria justificativa en base a criterios medioambientales que justifiquen su aprobación y que informen de que los distintos procesos urbanísticos que pretende esta modificación no suponen una modificación negativa en el medio en el que se ubican.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios de municipios del Valle del Jerte.

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Cabezuela aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la Mancomunidad de municipios.

5.2 EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Dado el carácter colindante de esta zona al núcleo urbano consolidado (se encuentra dando frente a dos calles pavimentada que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de trafico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano y a varias fincas con cultivo dedicado a minifundio de cerezos, con lo que se trata de muchos propietarios distintos ,supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido como plantación de cerezos, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto. **La actual situación de urbanización, edificación, viales urbanizados perimetrales, trasiego de vehículos que ha provocado la pérdida de fauna, etc... justifica la pérdida de valores que provocaron su calificación como suelo no urbanizable protegido. Las características iniciales del tipo de suelo según el art. 210 de las NNSSMM se han perdido, por lo que queda justificado, de nuevo, la modificación propuesta , de manera definitiva en tanto que la cercanía de la ermita ha provocado que la zona sea aparcamiento incontrolado los días de fiesta, y los fines de semana que se celebran actos.**

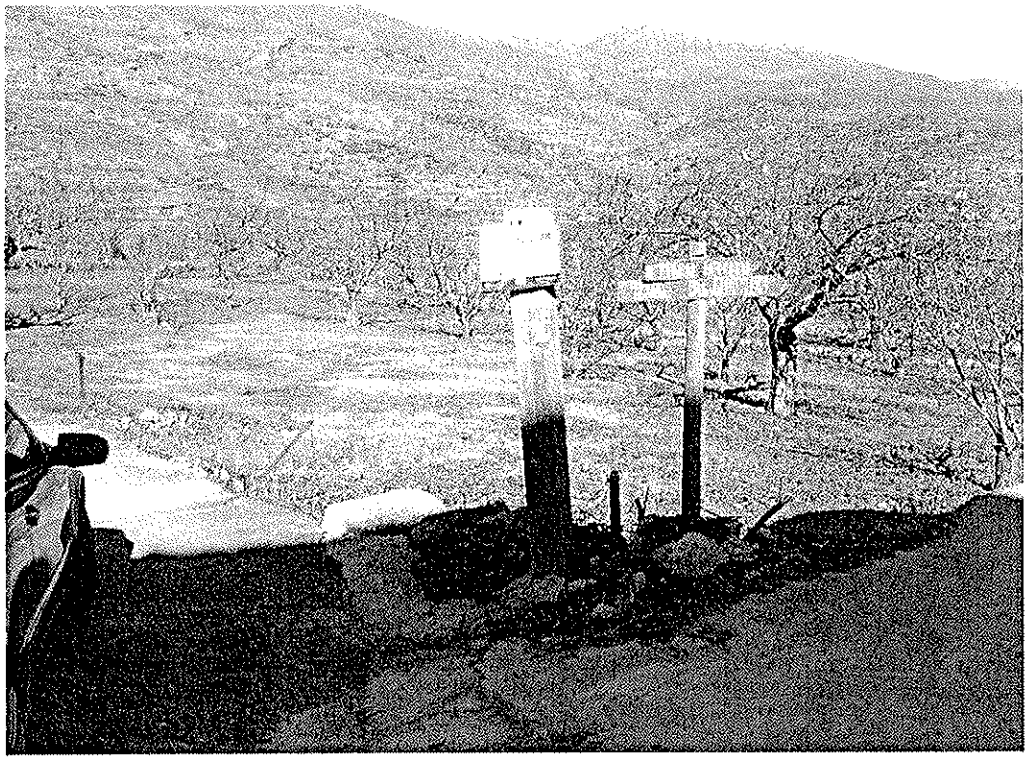
Esta realidad ha deteriorado cualquier cualidad inicial que definía este suelo desde el punto de vista de vistas y paisaje. Su situación en vaguada sobre meseta, libre de vistas desde el entorno, y el necesario" especial cuidado y protección", ya no procede en tanto que como hemos visto, no existen virtudes y características iniciales a proteger o cuidar.



En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han ya perdido los valores que caracterizan a este tipo de suelo como hemos visto y que como se justifica en la presente memoria tales características se encuentran distorsionadas respecto a sus cualidades originales por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían;

Además de la obviedad de la existencia de la **ermita que se levanta sobre una zona destinada a tal fin que ya de por sí modificó en su momento la orografía original y la creación de zonas de aparcamiento y expansión para recogida de los fieles** están situados sobre los terrenos junto a los que ahora se pretenden clasificar como urbanos no consolidados.

16 MAY 2013



Como se puede observar en el reportaje fotográfico que acompaña este documento, **la zona que se pretende clasificar está desvirtuada respecto a su estado original y autóctono,** en tanto que es una zona que está junto al suelo urbano, con servicios urbanísticos y redes generales a pie de parcela y siendo zona de paso a otras propiedades lo que a su vez ha provocado la desaparición de fauna y vegetación autóctonas. Se trata de una zona totalmente rodeada e influenciada por suelo urbano consolidado y por una vía de notable tránsito.

Así mismo esta zona no se corresponde con la definición que las propias NNSS hace de las características del tipo de suelo donde se ubica, lo que hace insostenible la calificación como suelo no urbanizable protegido al no responder a las características que las NNSS otorgan a tal suelo. Según NNSS el suelo no urbanizable protegido tiene las siguientes condiciones (que no se mantienen en el suelo objeto de la presente modificación):

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

8.3.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art. 210)- Suelo no urbanizable protegido.

Este tipo de suelo corresponde a las zonas así señaladas en los planos de planeamiento correspondientes, ya que ***se considera que por su interés sus vistas y paisajes debe tenerse un especial cuidado y protección.***

Por lo tanto solo podrán realizarse construcciones para el uso agrícola, ganadero o forestal, para pequeños almacenes de materiales.

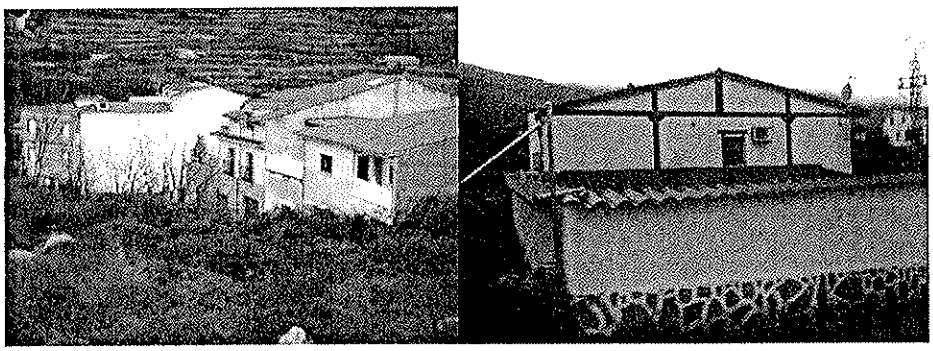
Estas construcciones se realizarán de forma que no interrumpan en ningún momento las plantaciones o la silueta del paisaje.

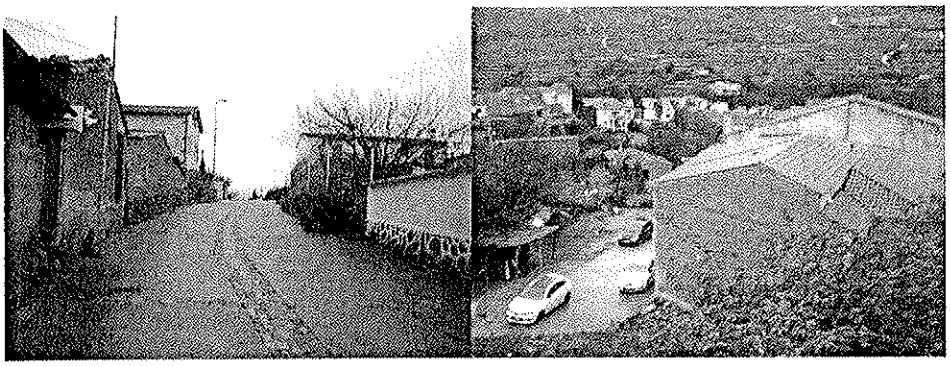
La presente modificación supone una mejora en las condiciones medioambientales en tanto que el nuevo suelo que se clasifica ahora supone un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado ya que la naturaleza del actual suelo no urbanizable permitiría bajo determinadas condiciones actuaciones constructivas sobre el suelo objeto de esta modificación y la naturaleza urbana de los terrenos podría dar lugar a implantaciones ilegales de difícil solución.

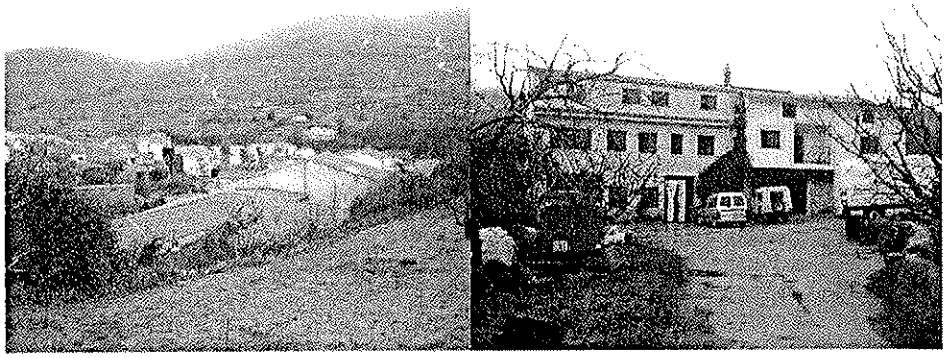
Dentro del entorno se localizan **las UA-14 y UA-15,** que se han desarrollado asistemáticamente casi en su totalidad y que unen parte del casco consolidado con la zona que pretendemos adecuar para viviendas protegidas: se adjunta reportaje fotográfico a continuación y en la documentación gráfica adjunta se detalla un plano donde se puede ver que según la fotografía aérea la zona no aparece tan consolidad como en la realidad está, y ello es debido a que ambas unidades están cruzadas o bordeadas por la garganta que cruza el pueblo, por lo que los márgenes no pueden ser edificados, a modo de "zona verde" o "corredor fluvial" , esa superficie se encuentra, obviamente, libre de edificación en dicho vuelo, lo que puede significar una sensación de no estar consolidada lejos de la realidad.

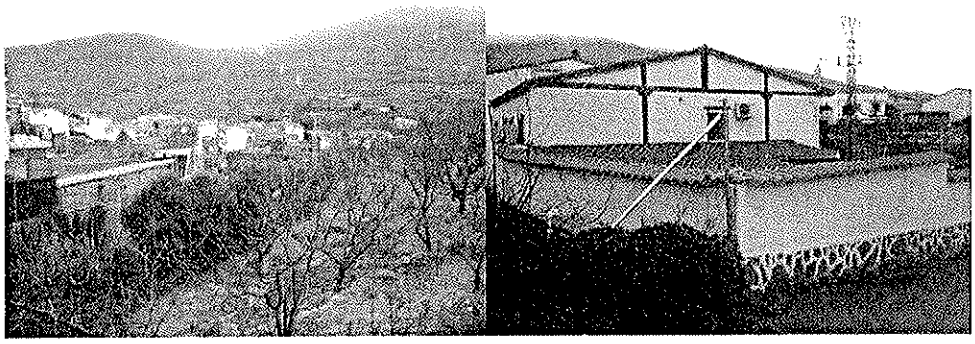
2013

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

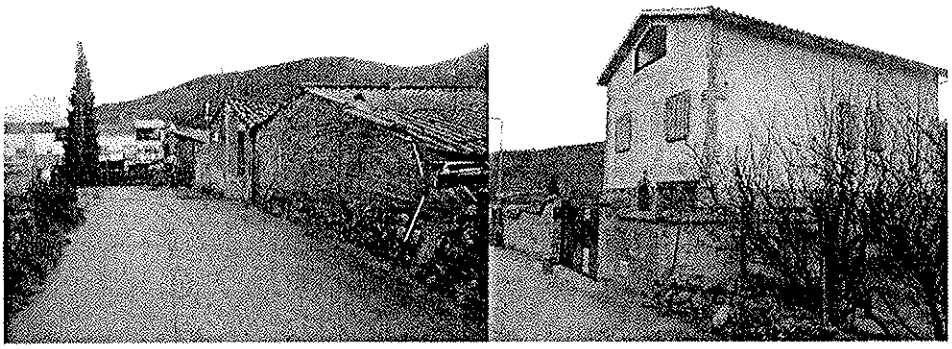








MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA





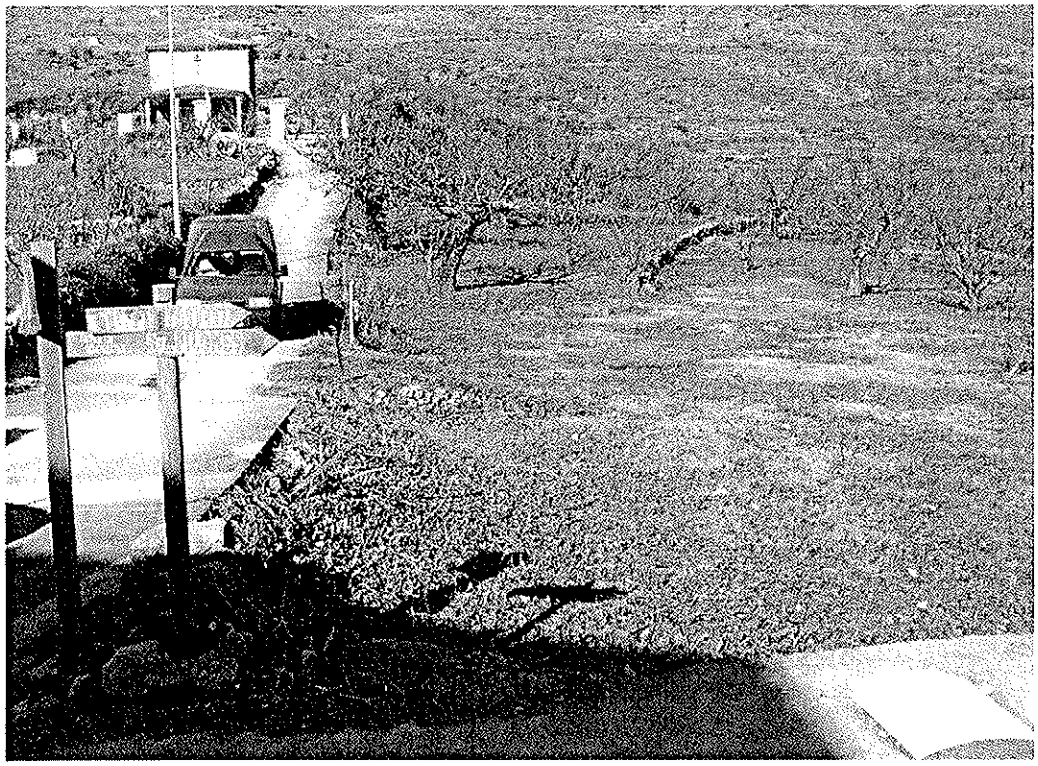
DESARROLLO DE UNIDADES 14 Y 15

Como se puede ver en el reportaje, la zona cuenta con numerosas edificaciones residenciales en uso, muchas de ellas de relativa reciente construcción que la confieren un carácter marcadamente urbano consolidado, cumpliendo incluso los parámetros de la LSOETX, art. 9, para su calificación como suelo urbano consolidado, ya que no solamente son los edificios, sino la urbanización anexa que se encuentra en prefecto estado y en funcionamiento con los servicios oportunos a pie de parcela, a pie de cada edificación.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrán ser una herramienta de mejora del medio ambiente y de la imagen del municipio en todos los casos.

10 MAY 2013

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA



En el momento de evaluar el impacto se tiene en cuenta la visibilidad, la calidad del paisaje y la fragilidad del mismo. La fragilidad de un área se define como la aptitud del territorio para absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad paisajística y en la que van a influir de mayor a menor los siguientes factores.

.-Densidad de la Vegetación: Baja, que aumenta el impacto, si bien como se ha descrito, el medio se encuentra bastante degradado en la actualidad.

.-Contraste de color entre el suelo y la vegetación: Un contraste no muy alto, ya que se trata de zonas de llanos junto a laderas más pronunciadas con vegetación baja junto a los árboles. De hecho la zona verde se sitúa en la zona de ladera para minimizar riesgos de vistas laterales desde la N-110, dejando el uso residencial en zonas más apartadas de las vistas desde lugares más alejados que pudieran significar un impacto mayor.

10 ENE 2013

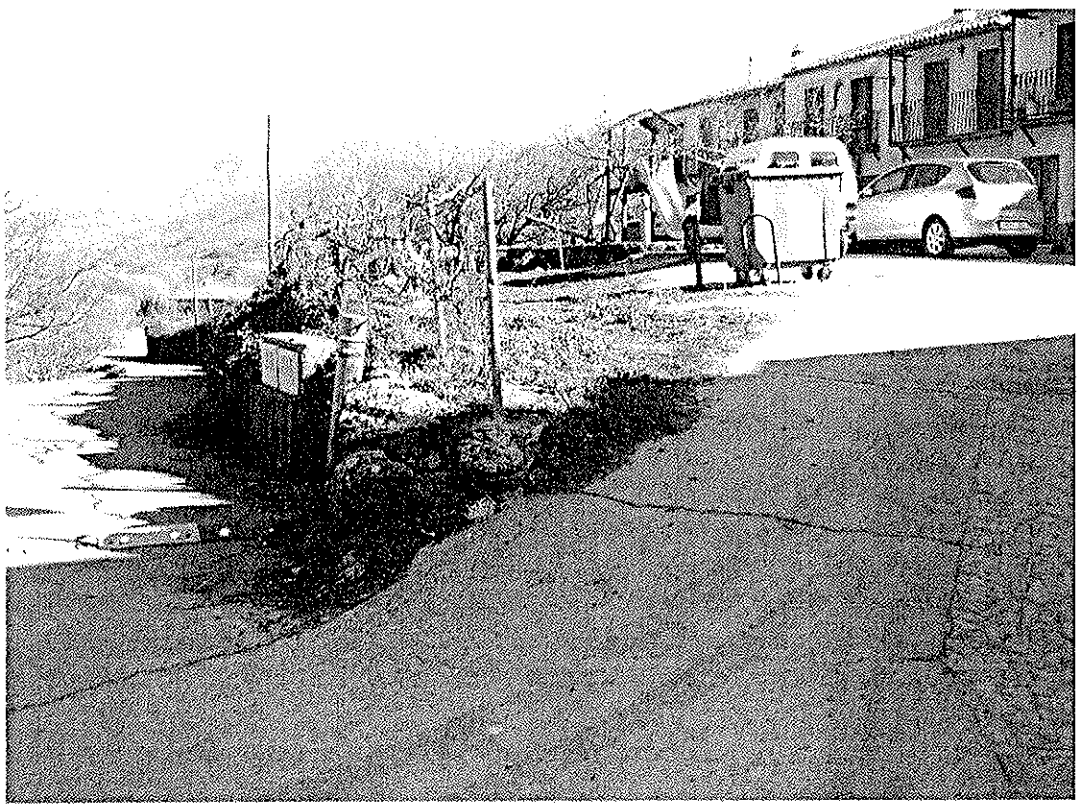
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

.-Altura de vegetación y estratificación de la misma: Vegetación baja , plantación de cerezos.

.- Contraste cromático de la vegetación: Medio.

Además de la obviedad de la existencia de viviendas en el entorno inmediato que ya de por sí modificaron en su momento la orografía original la cercanía al suelo consolidado no implica un agotamiento de posibles valores medioambientales que ya de por sí se encuentran bastante degradados. A esto se une la poca superficie de la modificación que en ningún caso puede suponer degradación del medio.

Los terrenos por los que se proyectan los accesos están consolidados y abiertos al paso a propiedades vecinas en la actualidad por lo que ya se encuentran vacíos de cualquier tipo de vegetación, sin árboles y sin cultivo alguno. Toda esta degradación del medio, debido a la pérdida de la vegetación original y a las distintas fuentes de contaminación existentes (ruidos, tráfico...) han provocado la desaparición de fauna autóctona.



Otros factores a tener en cuenta son la pendiente y la orientación del lugar. El incremento de la pendiente va unido al aumento de la fragilidad visual, y en cuanto a la orientación, una iluminación solar mayor sirve para destacar posibles contrastes.

La zona a modificar está situada sobre un terreno con una pendiente similar respecto a los niveles vecinos, es decir, una zona sensiblemente llana y rehundida respecto al resto del suelo urbano y cuya orientación no proporciona una iluminación solar grande, de modo que la fragilidad visual es pequeña al verse rodeado por cotas superiores, además de utilizar los bancales existentes que suavizan los cambios de cota entre esta parcela y la inmediata superior; este desnivel amortiguaría la construcción de nuevas edificaciones al quedar por debajo de las cotas más altas que lo circundan .

La calidad de un paisaje es de difícil determinación aisladamente y se hace en términos comparativos. La valoración se hará de forma subjetiva y global, ya que el paisaje se percibe como un todo y es difícil descomponerlo en partes. Para tratar la visibilidad de una zona de posibles construcciones se determina la zona llamada visualmente afectada debida a la misma, la cual nos da a conocer el ámbito de los posibles impactos visuales. Los factores a tener en cuenta para medir la visibilidad son: el alcance visual, la pérdida de nitidez con la distancia, la intrusión visual y la coloración de la construcción.

En resumen, existen una serie de parámetros y observaciones que nos permiten valorar el impacto ocasionado por la modificación que nos ocupa sobre el paisaje.

En este caso el impacto que puede tener la cuenca visual no afecta de manera negativa sobre la valoración general del impacto, ya que la distancia critica de observación del alcance visual es grande.

2013

5.3 DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL ECOSISTEMA EN FUTURAS FASES DE CONSTRUCCION.

Debido a las características de los trabajos a realizar y la composición del medio natural directamente afectado, no es de esperar ningún efecto negativo que sea mínimamente significativo sobre el medio ambiente. Por una parte el entorno se encuentra muy consolidado por edificaciones (ver reportaje fotográfico adjunto) y además, al respetarse el aspecto del entorno (orografía del terreno, trazados de vías, relieve, y usos de suelo, etc.) no van a existir mayores problemas que los generados por pequeñas acciones de carácter complementario y técnico.

5.3.1. Movimientos de tierras y explanaciones.

Las excavaciones a llevar a cabo se reducen a las propias de la apertura de cimientos y conducciones de servicios (situados a pie de parcela), siendo estas de poca entidad, ya que no se producirán ni explanaciones ni ataluzados, ya que como se ha explicado no se prevén movimientos importantes en tanto que se respetan actuales niveles y rasantes.

5.3.2. Transportes de materiales.

No significarán degradación del medio en tanto que se realizarán por los actuales caminos, que por otra parte y como ya se ha explicado continuadamente a lo largo de las justificaciones anteriores, se encuentra consolidado con los servicios de las redes generales y conectado con las redes de viarios municipales.

5.3.3. Desarbolado.

10 MAR 2013

No se tiene previsto la tala de especie arbórea autóctona, lo existente son cultivos de árboles concretamente cerezos en suelo destinado a su cultivo y explotación.

5.3.4. Valoración de los efectos señalados.

Tal y como se ha expresado en los puntos anteriores, dadas las características de la actuación propuesta no se prevé que se ocasionen daños sobre el medio natural, siendo los efectos sobre el ecosistema mínimos o poco significativos.

5.4 DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR O EVITAR EL IMPACTO.

5.4.1. Posibles futuras edificaciones y entorno

Tanto por su ubicación como por su volumen e imagen, no se perturbarán ni la perspectiva ni los valores paisajísticos del lugar, dado que se trata de una actuación puntual de baja silueta (2-3 alturas) y realizada con materiales tradicionales de la zona.

La escasa entidad del deterioro que sufrirá el medio natural a causa de las futuras actuaciones y el actual estado del mismo anteriormente explicado hace que no sea necesario contemplar medidas correctoras concretas, a parte de las precauciones de carácter técnico y funcional antes mencionadas. No obstante, y a fin de conseguir una mayor integración y adaptación al medio circundante se utilizarán los materiales constructivos propios de la zona para el tipo de arquitectura que nos ocupa, tal como se ha indicado.

5.4.2. Infraestructura y servicios:

La dotación de los servicios necesarios no resultará impactante debido a que ya la situación sensible de la zona obliga a catas de agua desde pozos y

saneamiento mediante fosas sépticas. Sí existe conexión mediante caminos actuales según documentación gráfica adjunta, y con las redes de telefonía y electricidad debido a los centros existentes en las cercanías de la zona.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas y el impacto visual de la pequeña operación urbanística no será relevante en ningún caso.

6.- TRAMITACIÓN

A efectos de tramitación de la presente modificación deberán tenerse especialmente en cuenta los artículos que se transcriben a continuación:

Artículo 76. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:

1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

1.2. La aprobación definitiva de:

a) La modificación de las determinaciones de ordenación estructural que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe, en el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Los Estudios de Detalle.

2018

d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72, siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. En el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.

2.2. La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de la ordenación estructural por ellos establecida, así como de las determinaciones de dichos Planes que afecten a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal.

c) Cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.

La aprobación definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El transcurso de dicho plazo, como de los restantes previstos en esta ley para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento, cualquiera que sea la Administración competente, autorizará a la Administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante a que se refiere el artículo 77.2.1 a), para entender desestimada la aprobación, con la única excepción de los Estudios de Detalle, en que podrá el solicitante entender estimada la aprobación definitiva cumplido el plazo legal para resolver sobre ella.

10 MAY 2013

2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.

4. A los particulares, la iniciativa de los Estudios de Detalle en suelo urbano, así como de los restantes Planes de Desarrollo cuando formen parte de un Programa de Ejecución de una actuación urbanizadora a desarrollar por alguno de los sistemas de ejecución indirecta, o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada de iniciativa privada.

Artículo 77. La tramitación, para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanística.

1. La instrucción de los procedimientos para la aprobación de cualesquiera avances de planeamiento que puedan formularse no estará sujeta a trámites predeterminados, ni siquiera al de información pública. En cualquier caso, la aprobación de los avances sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente plan de ordenación urbanística.

Serán preceptivas la formulación de avance de planeamiento y la concertación de su contenido con el Municipio o los Municipios afectados, en la parte correspondiente y por plazo mínimo de un mes, cuando se pretenda la primera elaboración de un Plan General Municipal y se proyecte la modificación

o revisión de uno ya vigente que deba extenderse, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 69, a término o términos municipales colindantes. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado acuerdo entre el Municipio autor del avance y el o los afectados, el avance deberá ser elevado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la que corresponderá su aprobación, previa audiencia de todos los Municipios interesados por plazo mínimo de quince días. La decisión de la Consejería será vinculante para éstos y con arreglo a ella deberá formularse el Plan General Municipal o la modificación o revisión del que estuviera en vigor, sin perjuicio de las alteraciones que la solución en principio adoptada pueda sufrir con ocasión de la tramitación del procedimiento para la aprobación definitiva.

2. La ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

2.1. Se iniciará:

a) Por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente proyecto de plan completo en su contenido sustantivo y documental, en el caso de los Planes de Desarrollo y de los Planes Especiales que desarrollen, complementen y mejoren, pero no modifiquen, Planes Generales Municipales.

Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un solo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) De oficio por la Administración competente para su tramitación y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública, o de petición

16 MAY 2013

formulada por persona privada legitimada para ello, en todos los restantes casos.

2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito bien de modificaciones de las determinaciones de Planes Generales Municipales en suelo urbano consolidado, o bien de Planes Especiales de Reforma, Rehabilitación o Renovación Urbanas, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquel.

2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.

En el caso de los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación que afecten a la ordenación estructural de aquellos, sólo será

preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en el apartado 2.2 anterior.

En todos los restantes supuestos, no será preceptiva nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan. No obstante, cuando dichas modificaciones se hubieran introducido en cualquiera de los supuestos contemplados en el último párrafo del apartado 2.2 anterior, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2.4. La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda.

3. En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva, excepto en los casos de Estudio de Detalle en los que podrá el solicitante entenderla estimada.

Cuando la administración responsable de la tramitación sea competente sólo para la aprobación provisional, el solicitante podrá, desde que haya transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, reiterar su solicitud ante el órgano de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente para la aprobación definitiva. Reiterada la solicitud, dicho órgano requerirá de aquella administración la remisión del expediente en el estado en que se encontraba. Desde la recepción del requerimiento, la administración responsable de la tramitación deberá abstenerse de cualquier actuación o decisión, salvo la de la

MAY 2013

remisión, dentro del plazo de diez días, del expediente, cuya realización será de la personal responsabilidad del Alcalde del Municipio.

El órgano autonómico competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva en el plazo máximo de dos meses desde la reiteración de la solicitud. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva.

Artículo 78. Aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística por la Administración autonómica.

1. Cuando la aprobación definitiva del plan de ordenación urbanística corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, el órgano que deba resolver sobre la misma examinará el plan y el expediente instruido.

Si no encontrara completo el contenido del plan o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, devolverá el plan junto con el expediente al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

a) Aprobación definitiva del plan en los términos en que viniera formulado.

b) Suspensión de la aprobación definitiva del plan.

c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan.

3. Las decisiones previstas en las letras b) y c) del apartado anterior sólo podrán ser adoptadas por razón de objeciones de fondo a las soluciones del plan de ordenación urbanística.

A los efectos del párrafo anterior, únicamente podrán formularse objeciones en cumplimiento de alguno de los siguientes cometidos:

2013

a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que deban ser objeto de ella conforme al artículo 11.

b) Asegurar el respeto por el modelo de crecimiento o desarrollo adoptado del adecuado equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras municipales o desvirtuar la función que les es propia.

c) Requerir en la ordenación estructural del plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, con previsión de la creación, ampliación o mejora de las reservas para espacios públicos y demás dotaciones y contemplación de las suficientes e idóneas para los servicios supramunicipales.

d) Garantizar el desarrollo de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 70.

e) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de otros usos de competencia autonómica, así como de protección del medio ambiente.

f) Evaluar la viabilidad económica del plan en aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal (Letra añadida por la Ley 6/2002, de 27 de junio de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo)

4. Las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio. Las decisiones de aprobación definitiva, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

1. 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

4. Los planes de ordenación urbanística calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general, e instalaciones adscritas a la Defensa Nacional, salvo que, previo informe de la Consejería o Administración Pública competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se

10 MAY 2013

destinará éste a usos públicos o, excepcionalmente, a viviendas de promoción pública.

5. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

6. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. 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.

7. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana, requiriendo en todo caso informe previo favorable y específico de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

16 MAY 2023

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Artículo 82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Abril de 2013, El técnico redactor

Fdo. MARINO ALVAREZ REY
Arquitecto