JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 28 JUN 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Gorgoso

MODIFICACIÓN PUNTUAL 01 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASAS DEL MONTE. CÁCERES

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS DEL MONTE

ARQUITECTO: JOSÉ DAVID CID DUQUE

MARZO 2011

11 JUN 2012

ÍNDICE

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Datos Generales
1.2 Antecedentes Urbanísticos
1.3 Objeto de la modificación
1.4 Ámbito de la modificación
1.5. Estado Actual del artículo afectado por la modificación

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación de la modificación puntual
2.2. Justificación cumplimiento normativa vigente
2.3 Estado Modificado de del artículo afectado por la modificación.
2.4 Documentación afectada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento
2.5 Informes sectoriales a solicitar
2.6 Conclusión

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 28 JUN 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

11 JUN 2012

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

Se redacta la presente modificación por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Casas del Monte (Cáceres), con CIF: P-1005600-J y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, 7 de Casas del Monte, C. P. 10730 (Cáceres).

Actúa en su nombre y representación D. Juan José Bueno Lorente, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Casas del Monte.

El encargo se realiza a D. José David Cid Duque, arquitecto, colegiado nº 536013 por el COADE.

1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa de aplicación son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento) con aprobación definitiva el 23 de junio de 2006 y publicación el 2 de agosto del 2007. La modificación que nos ocupa es la 1ª modificación.

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1y 80.5-) Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene como objetivo modificar el artículo 191 de las NNSS con el fin de adaptar las condiciones establecidas para parcela mínima apta para la edificación en la ordenanza III de las actuales Normas Subsidiarias vigentes, correspondiente a la zona de casco consolidado, a la realidad de las parcela existentes en el municipio y a las necesidades de los habitantes del mismo.

Los cambios a realizar en las NNSS consisten en modificar las condiciones de parcela mínima edificable de la manera expuesta en el esquema siguiente:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

11 JUN 2012

Condiciones de parcela edificable en ordenanza III, casco consolidado (Artículo 191 NNSS)		
Parámetros	**Estado Actual**	**Estado Modificado**
Superficie (m2)	125	100
Fachada (m)	6	5
Fondo (m)	15	10

Todo ello con fin de facilitar el desarrollo edificatorio del municipio.

1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se plantea afecta al ámbito correspondiente a la zona de Ordenanza III de las presentes Normas Subsidiarias, siendo esta de aplicación al suelo urbano denominado en las mismas como casco consolidado.

1.5. ESTADO ACTUAL DEL ARTÍCULO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

Las condiciones establecidas en la normativa vigente para parcela mínima edificable se regulan en el artículo 191. Dicho artículo establece de forma textual lo siguiente:

"Art 191. Parcela edificable.

1. *Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:*

   - *Superficie: 125 m2*
   - *Fachada: 6 m*
   - *Fondo: 15 m*

2. *Quedan exentas de estos requisitos aquellas parcelas que estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de estas Normas."*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 JUN 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Pulo Cardeña

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Desde la aprobación y publicación de las actuales Normas Subsidiarias (2 de agosto del 2007), el municipio se ha encontrado con la problemática ocasionada por las condiciones establecidas en dichas normas para las parcelas mínimas edificables correspondientes a la zona de casco consolidado, al considerarse demasiado restrictiva y no adaptarse a la situación real de las parcelas situadas en dicha zona, donde las parcelas predominantes no llegan a cumplir dichas condiciones.

Ante esta situación el Ayuntamiento decide promover la presente modificación a fin de facilitar el desarrollo edificatorio del municipio, posibilitando así el desarrollo y edificación de parcelas y solares que actualmente no cumplen las condiciones de parcela mínima edificatoria establecidas en las normas. De esta manera la modificación trata de ajustar las condiciones de parcela mínima edificable a la realidad existente en el municipio para posibilitar un desarrollo racional y coherente.

Casas del Monte es un municipio de escasa población (808 habitantes, dato correspondiente al año 2010 según información facilitada por el INE- Instituto Nacional de Estadística-), que se encuentra entre los ámbitos de influencia de Plasencia y Hervás.

Cabe destacar que dadas las características de esta población, se trata de un municipio de escaso movimiento económico y poblacional, contando en consecuencia con un desarrollo urbanístico muy pobre, en ocasiones nulo, ya que las actuaciones urbanísticas se basan principalmente en edificaciones de viviendas fundamentalmente de primera residencia, y en menor medida, de segunda residencia. Si a esto le sumamos que en este municipio el crecimiento de la población ha resultado negativo en los últimos 10 años, como en tantos municipios de la Comunidad de Extremadura, las posibilidades de crecimiento del mismo menguan.

Teniendo en cuenta esta situación, en la que el desarrollo urbanístico se podría considerar casi nulo y en el que las actuaciones que tienen lugar son fundamentalmente edificatorias, alcanza mayor relevancia el problema que supone para dicho desarrollo las condiciones con que cuenta las actuales NNSS para el establecimiento de las condiciones mínimas de parcela.

No obstante, tal y como se ha mencionado anteriormente, dada la estructura parcelaria del núcleo urbano existente, en algunos casos no es posible realizar segregaciones o construcciones debido a las restrictivas condiciones de parcelación de las NNSS.
Según un estudio realizado partiendo tanto del análisis propio de la situación parcelaria del municipio como de los datos facilitados por Caja España, se llega a varias conclusiones:

1. Un porcentaje superior al 60 % de las parcelas edificadas en suelo urbano cuentan con una superficie inferior a 125 m2. Según lo cual, la mayor parte de las edificaciones existentes se han ubicado en parcelas que según las normas subsidiarias actuales cuentan con una superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable.
2. De los solares libres existentes dentro del núcleo urbano, más de un 40% de los mismos cuenta con una superficie inferior a 125 m2. Por tanto, un porcentaje muy elevado de solares libres cuentan con una superficie inferior a la mínima edificable, no siendo aptas por tanto para edificar.

11 JUN 2012

Todo esto teniendo en cuenta la importancia que desde el punto de vista de la estrategia del desarrollo urbano tiene la zona de casco tradicional, puesto que siguiendo una lógica de asentamiento de población, será en esta zona donde se encuentren la mayor parte de los vacios urbanos a colmatar, precisamente donde se localizarán las parcelas de menor tamaño.

Para ponerle solución a la problemática planteada, se modificarían las condiciones de parcela mínima edificable en dicha zona en sus parámetros de superficie, frente y fondo mínimos, pasando a ser la superficie mínima de 125 m2 a 100 m2 y disminuyendo también las condiciones mínimas de frente y fondo de 6 y 15 m a 5 y 10 m respectivamente.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA

La ordenación adoptada consiste básicamente en el cambio de las condiciones establecidas para parcela mínima edificable para la zona de casco consolidado, condiciones referentes tanto a superficie como a dimensiones de frente y fondo mínimos, ante la situación de que la mayoría de las parcelas del ámbito de aplicación de la presente modificación no cumplen las condiciones de parcela mínima para su edificación.

Se entiende tras el análisis efectuado que las condiciones actuales parecen desproporcionadas con las edificaciones que tanto actualmente como en un futuro el municipio demanda. Es por ello que dicha modificación mejora la situación actual, favoreciendo el desarrollo urbanístico y edificatorio del municipio.

Esta modificación no incrementa la edificabilidad establecida en las presentes normas, al no modificarse las condiciones de ocupación/altura establecidas en las mismas, manteniéndose por tanto la existente y cumpliendo así con los estándares mínimos de calidad y cohesión exigidos en Artículo 74 LSOTEX y en el Artículo 105 RPLANEX.

Queda justificado, por tanto, el Art 80.5. de la LSOTEX:

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 Art 5 y de los estándares legales de calidad.*

Esta modificación cuenta con la documentación exigida para innovación de los instrumentos de ordenación urbanística según los artículos 75 LSOTEX y 106 RPLANEX.

La innovación de planeamiento propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPLANEX.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Fecha 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Esteban

11 JUN 2012

2.3. ESTADO MODIFICADO DE LA ORDENANZA III. EDIFICACIÓN EN CASCO CONSOLIDADO

A continuación se expone el artículo modificado, señalando en negrita los cambios realizados.

"Art 191. Parcela edificable.

1. *Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:*

   - *Superficie:* ***100 m2***
   - *Fachada:* ***5 m***
   - *Fondo:* ***10 m***

2. *Quedan exentas de estos requisitos aquellas parcelas que estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de estas Normas."*

2.4 DOCUMENTACIÓN Y PLANOS AFECTADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Nieto Cordero

Documentación escrita:

Queda modificado el Art. 191 de la normativa.

2.5. INFORMES SECTORIALES A SOLICITAR

Será necesario solicitar para la adecuada tramitación de la presente modificación los siguientes informes sectoriales dado su carácter preceptivo:

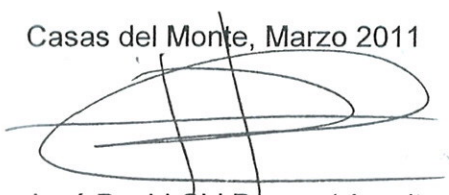
- De la Dirección General de Desarrollo Rural, por Vias Pecuarias.
- De la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Se entiende que no será necesaria la solicitud de otros informes sectoriales (carreteras, confederación hidrográfica... etc) al entender que no resultan afectadas por la presente modificación.

2.6 CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

Casas del Monte, Marzo 2011



José David Cid Duque / Arquitecto

11 JUN 2012

REFUNDIDO

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISM
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadur
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 28 JUN 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero