

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 Ramírez

MODIFICACIÓN PUNTUAL 02 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 el expediente de la clase de
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Redero

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.

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

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 2ª 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 los artículos 206 y 209 de las NNSS con el fin de modificar la ocupación máxima de parcela en caso de uso residencial y de adaptar las condiciones establecidas para parcela mínima apta para la edificación en la ordenanza IV de las actuales Normas Subsidiarias vigentes, correspondientes a la zona de ensanche del casco urbano, a la realidad de las parcelas 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 y la ocupación máxima de parcela de la manera expuesta en el esquema siguiente:

11 JUN

Condiciones de parcela edificable en ordenanza IV, ensanche del suelo urbano (Artículo 206 NNSS)		
Parámetros	**Estado Actual**	**Estado Modificado**
Superficie (m2)	200	100
Frente (m)	10	6
Fondo (m)	10	10

Ocupación de parcela en ordenanza IV, ensanche del suelo urbano (Artículo 209 NNSS)		
Ocupación máxima (%)	**Estado Actual**	**Estado Modificado**
Uso residencial (en todas las plantas)	50	70
Uso distinto al residencial		
Planta baja	100	100
Plantas superiores	50	50

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

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 IV de las presentes Normas Subsidiarias, siendo esta de aplicación al suelo urbano denominado en las mismas como ensanche. Esta zona se corresponde con la zona no consolidada perimetral incluida en el suelo urbano.

1.5. ESTADO ACTUAL DEL ARTÍCULO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

Las condiciones establecidas en la normativa vigente para parcela mínima edificable y para ocupación de parcela se regulan en los artículos 206 y 209 respectivamente. Dichos artículos establecen de forma textual lo siguiente:

"Art 206. Parcela edificable.

1. *Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:*

   - *Superficie mínima: 200 m2.*
   - *Frente mínimo de fachada: 10 m.*
   - *Profundidad mínima de parcela: 10 m.*

2. *Se admiten parcelas sin contacto directo con los límites de las manzanas, siempre que cuenten con acceso de carácter privado desde los viales oficiales.*
3. *Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.*
4. *Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones."*

11 JUN 2012

"Art. 209. Ocupación de parcela.

1. *Se establece una ocupación máxima del 50%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.*
2. *En el caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie de esta planta, manteniéndose el 50% en las superiores."*

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 el presente documento en la sesión de
Mérida
28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rollo Cordero

11 JUN 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

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 ensanche del suelo urbano, 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, haciendo una aproximación se podría llegar a varias conclusiones:

1. Aproximadamente un 75% de las parcelas edificadas en suelo urbano cuentan con una superficie inferior a 200 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 en la zona de ensanche del suelo urbano.
2. De los solares libres existentes dentro del núcleo urbano, se podría estimar que una cantidad superior al 50% de los mismos cuenta con una superficie inferior a 200 m2. Por tanto, un porcentaje muy elevado de solares libres cuentan con una superficie

11 JUN 2012

inferior a la mínima edificable en la zona de ensanche, no siendo aptas por tanto para edificar.

Cabe destacar que dadas las características de tamaño y población del municipio, la zona denominada de ensanche cuenta con características parcelarias similares a las del resto del núcleo urbano, es decir, del casco consolidado, teniendo estas por tanto un tamaño generalmente pequeño o medio.

Todo esto teniendo en cuenta la importancia que tiene la zona de ensanche con vistas a los nuevos desarrollos que pudieran tener lugar en el municipio, ya que seria en esta zona donde tendrían lugar previsiblemente las actuaciones urbanizadoras propias de un crecimiento racional y coherente del municipio.

Si tenemos en cuenta una de las tipologías más corrientes empleadas en los nuevos crecimientos urbanos, como es la edificación adosada (tipología permitida en la zona de ensanche), observaremos que una superficie mínima de parcela de 200 m2 para este tipo de crecimientos resulta excesiva, sobre todo si tomamos como referencia las superficies máximas establecidas para viviendas de protección según el Decreto 114/2009, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura, según el cual, de manera general, esta superficie máxima útil es de 90 m2.

De la misma manera, para este tipo de tipología así como para otras como es la pareada, la ocupación máxima permitida en esta zona para uso residencial, el 50 % de la superficie de parcela, resulta claramente escasa para este tipo de edificaciones, en la que la superficie ocupada por la edificación suele ser bastante superior.

Con lo cual, mediante este cambio no solo nos adaptamos a la realidad física del municipio, sino que favorecemos el crecimiento y el desarrollo urbanístico del mismo, al ajustarnos a dimensiones de parcela y condiciones de ocupación más adecuadas a estos desarrollos.

Para ponerle solución a la problemática planteada:

- se disminuyen las condiciones de parcela mínima edificable en dicha zona en sus parámetros de superficie y frente mínimos, pasando a ser la superficie mínima de 200 m2 a 100 m2 y la dimensión mínima de frente de 10 a 6 m.
- se incrementa la ocupación máxima en todas las plantas, para el caso de uso residencial en dicha zona, pasando de ser el 50% a ser el 70%.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA

La ordenación adoptada consiste básicamente en el cambio de las condiciones establecidas tanto para parcela mínima edificable (condiciones referentes tanto a superficie como a dimensión de frente mínimos), como de ocupación máxima permitida de parcela, ambas en la zona de ensanche en suelo urbano, ante la situación de que un porcentaje considerable de las parcelas del ámbito de aplicación de la presente modificación no cumplen las condiciones de parcela mínima para su edificación teniendo en cuenta también que dichas condiciones se adapten a las tipologías edificatorias de aplicación.

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.

JUNTA DE EXTREMADURA
28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
11 JUN 2012

Esta modificación no incrementa la edificabilidad establecida en la presente ordenanza, al no alterarse la edificabilidad máxima permitida fijada en la misma, concretamente en el artículo 212 (1,5 m2/m2). De esta manera, se cumple 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.

2.3. ESTADO MODIFICADO DE LA ORDENANZA IV. EDIFICACIÓN EN ENSANCHE

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio ... acordó aprobar ...
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

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

"Art 206. Parcela edificable.

5. *Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:*

   - *Superficie mínima: **100 m2**.*
   - *Frente mínimo de fachada: **6 m.***
   - *Profundidad mínima de parcela: 10 m.*

6. *Se admiten parcelas sin contacto directo con los límites de las manzanas, siempre que cuenten con acceso de carácter privado desde los viales oficiales.*
7. *Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.*
8. *Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones."*

11 JUN 2012

"Art. 209. Ocupación de parcela.

1. *Se establece una ocupación máxima del **70%**, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.*
2. *En el caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie de esta planta, manteniéndose el 50% en las superiores."*

2.4 DOCUMENTACIÓN Y PLANOS AFECTADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Documentación escrita:

Quedan modificados los artículos 206 y 209 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 Vías 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

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 el presente documento en la sesión de
Mérida 28 JUN 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cabello

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 el documento en la sesión de

Mérida 28 JUN 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Navarro

REFUNDIDO