M-003
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ACEITUNA (CÁCERES)
Ampliación del SU

Ayuntamiento de ACEITUNA. promotor
Rocio Clemente Vicario. arquitecta

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES

I.a. Encargo y fin de la modificación.

I.b. Marco legislativo.

II. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

II.a. Ámbito de la modificación.

II.a.1. Localización y entorno. Situación medio ambiental.
II.a.2. Características de los terrenos objeto de modificación.
II.a.3. Planeamiento vigente.

II.b. Necesidad y procedencia de la modificación.

II.b.1. Necesidad y conveniencia.
II.b.2. Adecuación al procedimiento.
II.b.3. Normativas sectoriales afectadas.
II.b.4. Análisis de alternativas.

III. MODIFICACIÓN

III.a. Objeto de la modificación. Determinaciones afectadas.

III.b. Análisis y determinaciones del suelo reclasificado.

IV. DOCUMENTOS AFECTADOS. REFUNDIDO.

V. DOCUMENTOS ADJUNTOS.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

I. ANTECEDENTES

I.a. ENCARGO Y FIN DE LA MODIFICACIÓN.

Se realiza la presente modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Aceituna (Cáceres), aprobado definitivamente el 22 de agosto de 1989, publicado en el BOP de 16 de noviembre de 1989, por Rocio Clemente Vicario, arquitecta colegiada en el COADE con el número 31361.0.

El encargo lo realiza el Excmº. Ayuntamiento de Aceituna con C.I.F.: P1000500G.

El fin de la modificación puntual es la clasificación como suelo urbano de tres zonas de suelo no urbanizable limítrofes con la actual delimitación.

I.b. MARCO LEGISLATIVO.

Para la realización de la presente modificación del PDSU.A, se ha considerado el marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los aspectos que nos afectan.

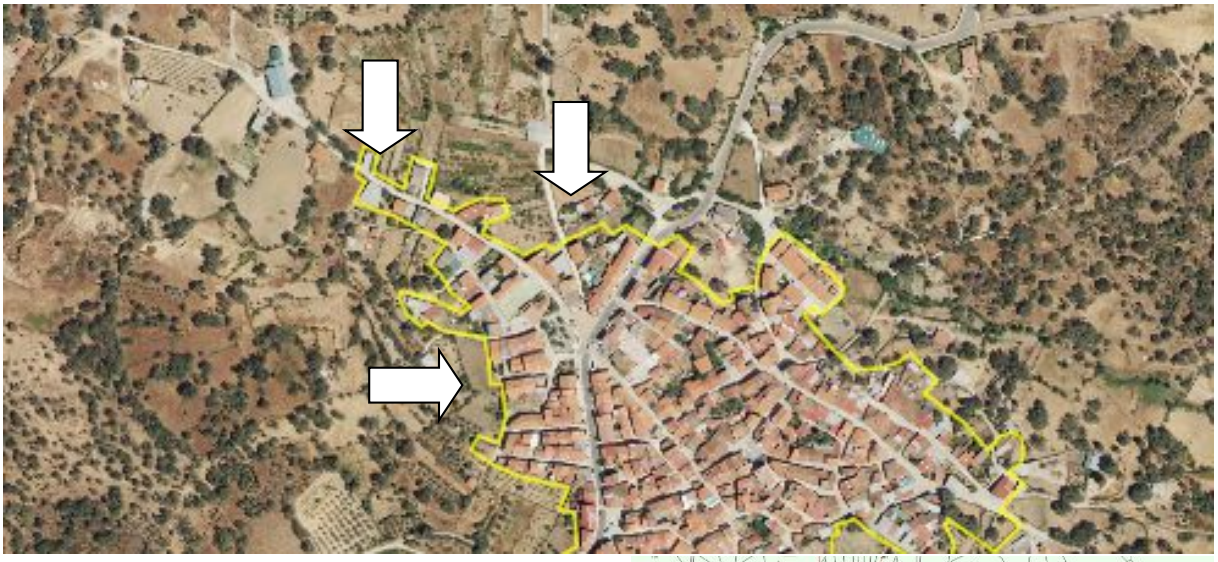
II. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

II.a. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

II.a.1. Localización y entorno. Situación medio ambiental.

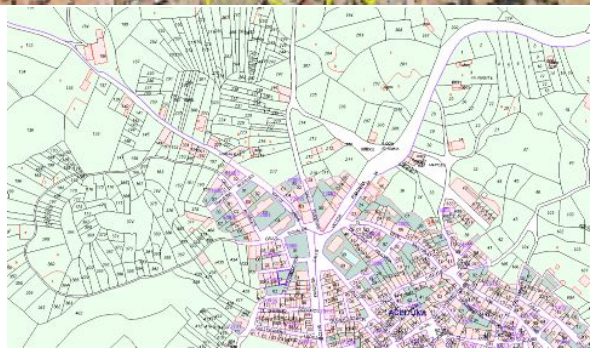
El ámbito de la modificación afecta al Suelo No Urbanizable de ACEITUNA situado en tres zonas, identificadas en el sentido de las agujas del reloj:

1. Al oeste del núcleo urbano en la travesía del Robledal.
2. Al noroeste del núcleo urbano en torno a la calle Viñas
3. Al norte del núcleo urbano en torno a la calle Tenerías.



Referencias catastrales

La modificación afecta a diversas parcelas catastrales, contando algunas con edificaciones y otras no.



Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

A continuación, se describen las condiciones estructurantes y medioambientales del entorno:

II.a.1.1. Localización.

Aceituna se sitúa en el norte de la provincia de Cáceres, en la comarca Valle del Alagón que se desarrolla entre la Sierra de Gata y el río Tajo. Se trata de un territorio agrario conformado por núcleos de pequeño tamaño con una economía basada principalmente en el sector agroganadero.

El término municipal se sitúa al norte del Río Alagón con una extensión aproximada de 40 Km² donde destaca la superficie destinada a dehesa boyal. El núcleo urbano se localiza al norte del término apoyado en la carretera CC-13.6, a una cota de 478 m.

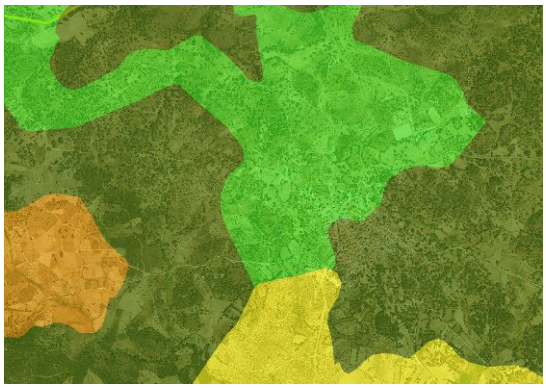
El ámbito de la modificación se sitúa al noroeste del núcleo urbano junto a caminos rurales de acceso al núcleo y colindante al mismo.

II.a.1.2. Usos del suelo.

Conforme al plano de Usos del Suelo Corine 2006[1], el ámbito de actuación se encuentra integrada en un sistema agrosilvopastoral, dehesa y montados.

Paisaje:

El núcleo urbano y su entorno norte, donde se sitúan el ámbito de actuación, se integran en el dominio paisajístico de *Piedemontes de la Sierra de Dios Padre (granitos)*, caracterizado por acumulaciones de depósitos aluviales procedentes de la erosión de las laderas de las sierras. El patrón de los asentamientos humanos en los piedemontes ha propiciado tradicionalmente la transformación del espacio para uso ganadero, agrícola o forestal.



II.a.1.3. Características físicas.

a.1.3.1. Orografía.

El ámbito de actuación se sitúa entre las líneas 470-490m (cota media 480 m).

a.1.3.2. Geomorfología.



Edafología: El ámbito de la modificación está integrado con suelos clasificados como como *Cambisoles Dístricos* al norte y *Luvisoles y Calcisoles* al sur (clasificación FAO), o Inceptisol Xerochrept (suelos USDA), que son suelos típicos de áreas forestales o terrenos agrícolas, como el caso del presente expediente.

Estratigrafía y Litología: el norte del área de actuación está formado por rocas ígneas (granitos y rocas básicas) y el sur por formaciones sedimentarias metamórficas del Precámbrico (pizarras, esquistos y cuarcitas).

[1] Consultado en Ideextremadura "usos del suelo: CORINE 2006.

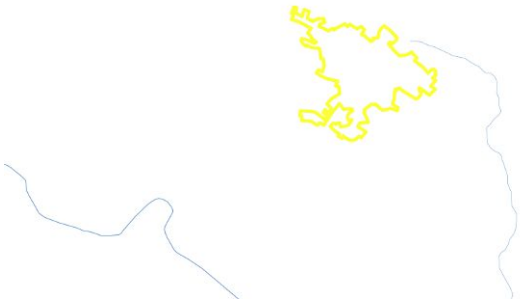
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

a.1.3.3. Clima.

El clima de la zona es de tipo mediterráneo matizado por las influencias atlánticas. El carácter mediterráneo se pone de manifiesto por la existencia de un periodo de sequía durante el verano.

a.1.3.4. Hidrografía.

El término municipal de Aceituna pertenece en su totalidad a la Cuenca Hidrográfica del Tajo.



Por el norte del núcleo urbano discurre el Arroyo del Castaño y muy al sur el Arroyo de Aceituna. El ámbito de la modificación no está afectado por corrientes de agua naturales.

a.1.3.5. Vegetación y fauna.

La vegetación y fauna del término municipal son las características de un piso bioclimático Mesomediterráneo húmedo-subhúmedo con bosques marcescentes.

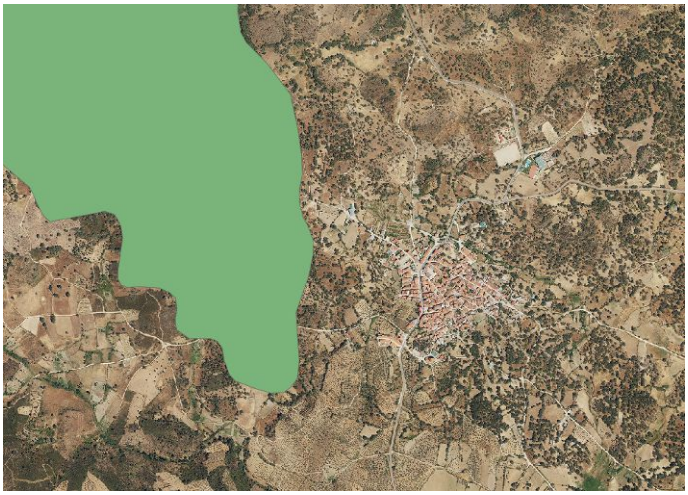
El ámbito de actuación es el borde del núcleo urbano por lo que no se encuentra vegetación más allá de árboles al borde de los pastos y terrenos de labor de secano, típicos de los bordes de los núcleos rurales.

II.a.1.4. Espacios naturales protegidos y Red Natura 2000.



El ámbito de actuación no se encuentra incluido en ningún espacio natural protegido ni perteneciente a la Red NATURA 2000.

La zona de actuación incluirá hasta la nave destinada a dotaciones sin incluir, por tanto, el ámbito de la ZEC Sierras de Risco Viejo (ES4320047).



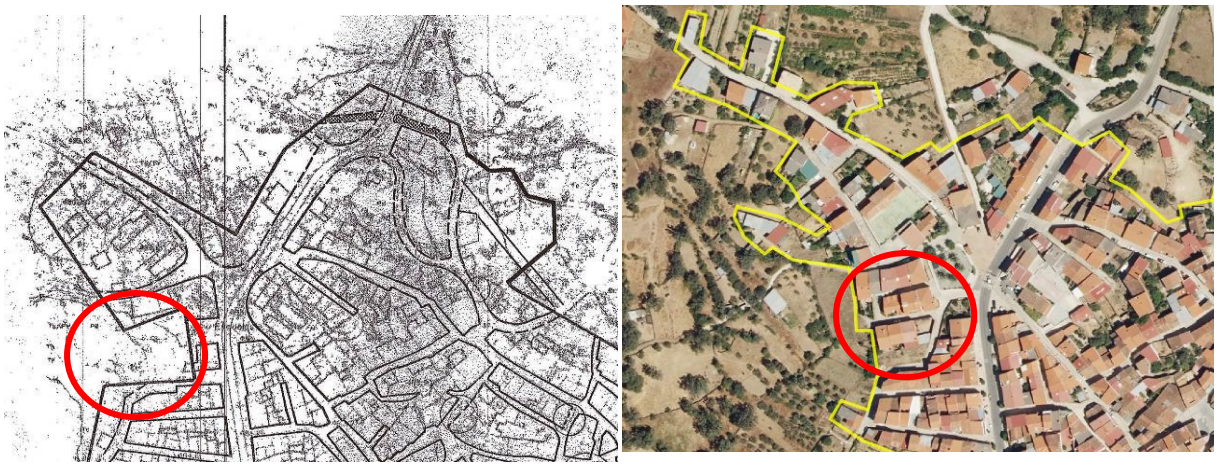
Tampoco afecta a los hábitats de interés que se localizan más al oeste del ámbito de actuación:

- Cod. UE 9230. Melojar acidófilo lusitano-duriense (Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica).
- Cod. UE 4090. Piornales con escoba blanca toeldano-taganos (Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

II.a.2. Características de los terrenos objeto de modificación.

II.a.2.1. ZONA 1. Travesía del Robledal.



Se trata de una manzana totalmente integrada en la trama urbana con viales ejecutados y con servicios urbanos, así como edificaciones residenciales alineadas a vial y entre medianeras, en más de 2/3 de la superficie. Existe un vial (travesía del Robledal) que no cuenta con continuidad.

Las edificaciones existentes datan de 1980-87 hasta 2000-2004.

II.a.2.2. ZONA 2. Calle Viñas.



Se trata de un camino rural de acceso al núcleo urbano en el que se ha construido una nave de usos múltiples y se ha urbanizado la calle hasta dicho equipamiento.

Existen edificaciones dispersas a ambos lados de la calle.

Conforme a los datos catastrales tenemos edificaciones residenciales de 1995-2006, edificaciones de uso agrícola y almacenes de 1986-2000 y dos edificaciones sin datos disponibles.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

II.a.2.3. ZONA 3. Calle Tenerías.





Se trata de un camino rural de acceso al núcleo urbano que se ha urbanizado y está integrado en la estructura urbana del núcleo. Se han edificado algunas viviendas que datan, según catastro, de los años 2000 y 2009.

II.a.2.4. Servicios urbanos









Cl. Tenerías / Cl. Viñas y nave municipal de cl. Viñas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Ejecución de viales con inversiones del Plan Activa de la diputación provincial de Cáceres.



Zona 1. Cl El parque y travesía del Robledal.

Saneamiento.

EDAR ACEITUNA. EDAR municipal situada a 800 m al sur del núcleo urbano, en el Camino de Las Lagunas, polígono 5 parcela 379. / Propiedad: Ayuntamiento. Medio: Arroyo Barrigadilla. Naturaleza: urbano o asimilable. Características del vertido: <2.000 h-e. Volumen:118.260 m3/anual. Naturaleza del receptor: categoría I.

INFORME MANCOMUNIDAD VALLE DEL ALAGÓN:

Depuración media diaria 80 m3/día

Máx. depuración diaria diseño 150 m3/día

Colector de casco urbano a depuradora: 600 metros de longitud y 300 mm de diámetro.

Las tres zonas objeto de la modificación cuentan con red de saneamiento mediante conducciones enterradas de hormigón de diámetro 200, excepto la calle Las Viñas hasta la zona de equipamiento que tiene una conducción de PVC de diámetro 315.

Abastecimiento de agua.

Los depósitos de agua están situados al norte del núcleo urbano y abastecen al mismo por gravedad.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

INFORME MANCOMUNIDAD VALLE DEL ALAGÓN:

Consumo medio anual 186 m3/día

Máx. consumo agosto 330 m3/día

Capacidad máx. depósito: 200 m3 (suficiente para almacenar la media anual)

Las tres zonas objeto de la modificación cuentan con red de abastecimiento de agua mediante conducciones enterradas de polietileno o fibrocemento de diámetro 50 / 90.

Energía eléctrica.

Las tres zonas objeto de la modificación cuentan con alumbrado público adecuado a sus características.

Acceso.

Las tres zonas objeto de la modificación cuentan con acceso peatonal y de vehículos mediante espacio público (vales travesía del Robledal, cl. Las Viñas y cl. Tenerías).

En resumen, las tres zonas objeto de ordenación cuentan con abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso mediante viario público, por lo que cuentan con las condiciones físicas precisas para ser considerados SOLAR.

II.a.3. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Aceituna (Cáceres), (en adelante, PDSU.A), aprobado definitivamente el 22 de agosto de 1989, publicado en el BOP de 16 de noviembre de 1989.

Determinaciones de los terrenos objeto de la modificación:

Las tres zonas objeto de la modificación están clasificadas como Suelo No Urbanizable, sin protección específica, en continuidad con el suelo urbano.

Existen DOS modificaciones del PDSU.A vigentes que no afectan el ámbito ni el objeto de la modificación:

- M-001: Modificación en el paraje El Pozo para la construcción de 8 viviendas de protección oficial.
- M-002: modificación de ampliación del suelo urbano en la prolongación de la calle Víctor Pradera (UA-1).

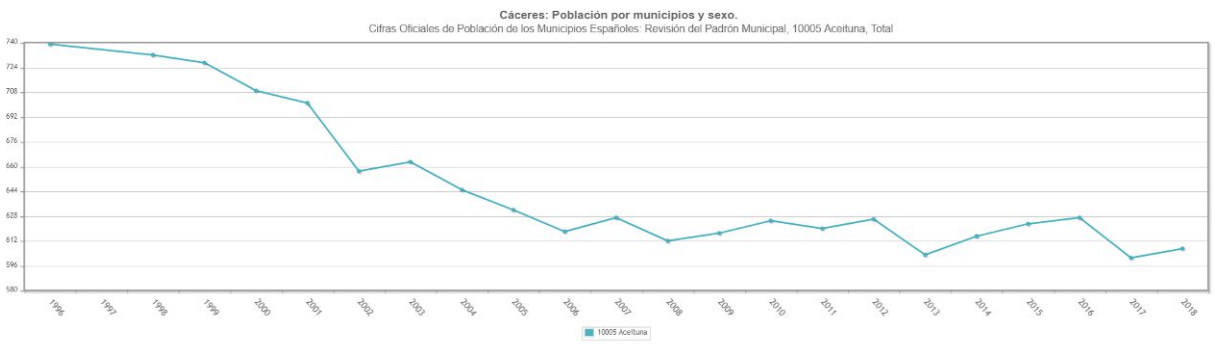
II.b. NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

II.b.1. Necesidad y conveniencia.

Aceituna es un municipio extremeño situado en el Norte de la provincia de Cáceres, en la comarca del Valle del Alagón. Su principal actividad económica es agrícola-ganadera. La estructura del núcleo urbano refleja esta realidad con la convivencia de viviendas con huertos y edificaciones auxiliares.

Aceituna cuenta con una población de 607 habitantes (padrón año 2018). Su gráfica de población refleja un decrecimiento progresivo, que parece haberse estabilizado en los últimos años.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Fuente: INE. Padrón municipal 1996-2018

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Vigente establece la delimitación del suelo urbano y las ordenanzas de desarrollo de la edificación, así como clasifica el resto como suelo no urbanizable y establece también las condiciones de usos y actividades.

El planeamiento vigente tiene 30 años de vigencia y como puede observarse con la evolución histórica y demográfica del municipio, no ha sufrido grandes transformaciones y su dinámica inmobiliaria es local.

Con el objeto de integrar los bordes que han sido urbanizados con fondos públicos, se propone esta modificación. No se considera la revisión del planeamiento por las siguientes circunstancias:

- Se está tramitando el Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón.

  El Plan Territorial será de aplicación en el municipio de Aceituna y será el marco de redacción del nuevo planeamiento en el ámbito territorial, por lo que se considera adecuado esperar a su tramitación y vigencia.

- Está próxima la entrada en vigor de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

  La nueva legislación supone un marco novedoso, especialmente para los pequeños municipios, considerados parte de una comarca de ámbito superior. Por ello, se considera conveniente esperar a su desarrollo para que su aplicación al municipio de Aceituna sea efectiva.

II.b.2. Adecuación al procedimiento.

En aplicación del artº. 80 de la LSOTEX, la modificación propuesta es una innovación de la ordenación, por lo que d*eberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.*

La modificación que ahora se propone, es una modificación sobre determinaciones de carácter estructural, ya que afecta a la clasificación del suelo (artº. 25.2. REPLANEX).

II.b.3. Normativas sectoriales afectadas.

Evaluación ambiental estratégica.

De conformidad con el *artículo 49.f.1º* de la **Ley 16/2015**, deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones menores y revisiones de:

> f) Las modificaciones menores y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:
>
> 1.º Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.
>
> Cuando se prevea que una modificación incluida en este apartado no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Realizada consulta ante Medio Ambiente mediante la presentación de un avance de la modificación (M-003), se obtiene Resolución de 30 de enero de 2019 de no necesidad de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada. Expediente: IA19/00098.

Otros.

De conformidad con el artº.58 de la **Ley 16/2015**, en la fase de consultas de los Planes Generales deberán recabarse, cuando sean preceptivos, al menos los siguientes informes:

a) La administración hidrológica, sobre la existencia de recursos necesarios para satisfacer nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) Las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

A tales efectos se estará a lo dispuesto en:

Informe hidrológico. RDL 1/2001, Ley de Aguas.

De conformidad con el artº. 20, deben ser sometidos a informe preceptivo aquellos planes en materia de ordenación del territorio y urbanismo que *afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas.*

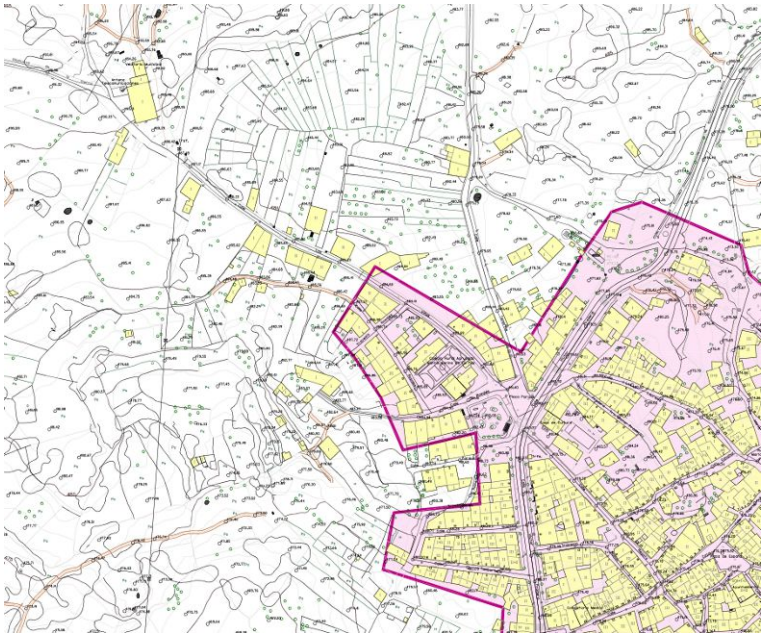
La presente modificación tiene por finalidad la ampliación del suelo urbano por lo que deberá solicitar el informe hidrológico.

Informe de Carreteras. L 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

> *Artículo 14.3. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a cualquiera de las carreteras de la red regional, la Administración competente para otorgar la aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto a la Administración titular de la carretera, que emitirá informe vinculante en el plazo de un mes. De no emitirse en el referido plazo y un mes más, podrá considerarse favorable.*

En este sentido la modificación que ahora se propone no afecta a la red de carreteras. Por tanto, NO ES PRECEPTIVO dicho informe.

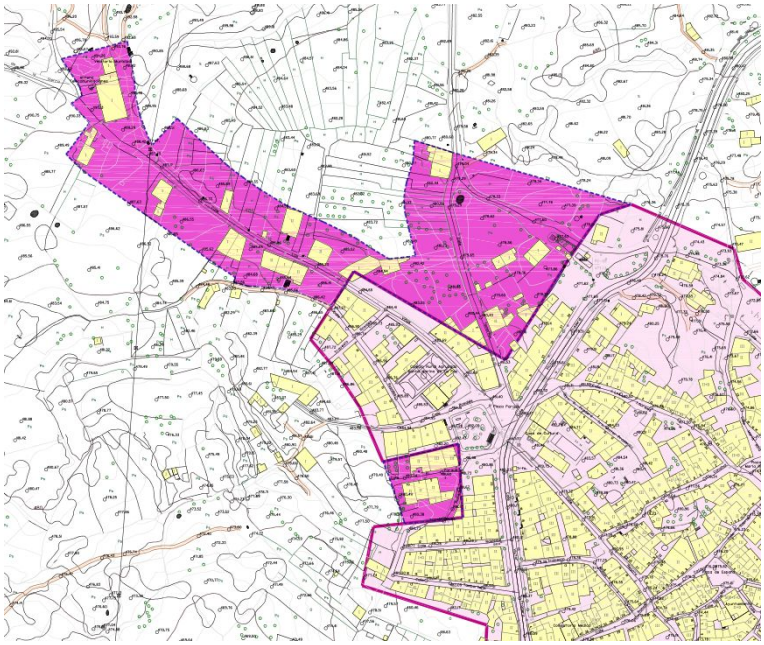
II.b.4. Análisis de alternativas.



ALT_00

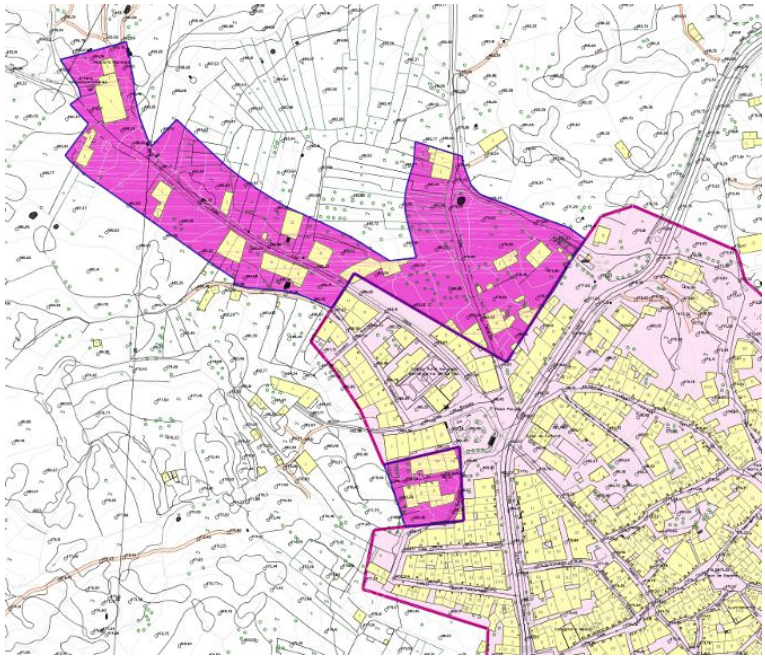
La alternativa 00 es la situación actual.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



ALT_01

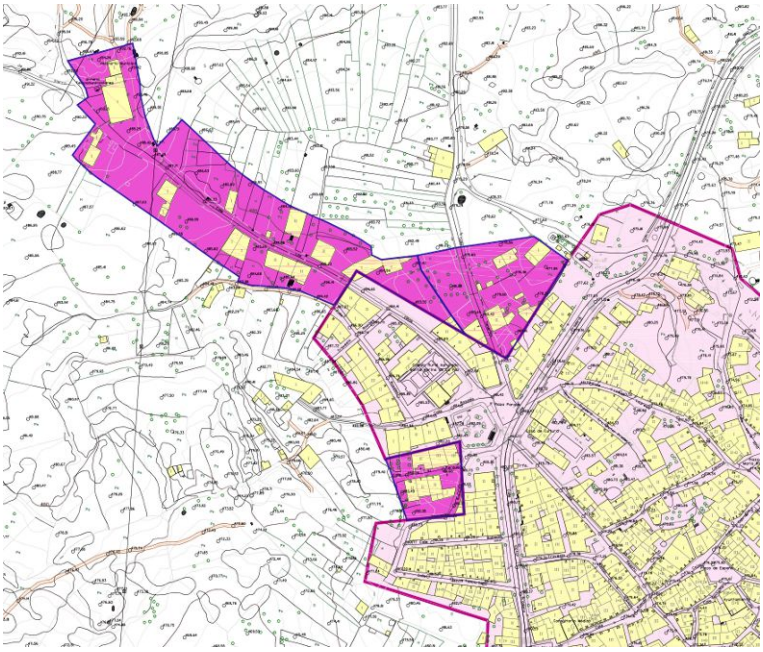
La alternativa 01 analiza el mayor ámbito de ampliación, en las zonas propuestas.



ALT_02

La alternativa 02 reduce el ámbito de ampliación, eliminando la zona de LAS TENERIAS, con frente a la calle ejecutada sobre el cauce final del arroyo.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



ALT_03

La alternativa 03 integra los terrenos más transformados e inmediatos al núcleo urbano actual. No supone obras de urbanización más que ajustes en las alineaciones que pueden efectuarse de forma simultánea con la edificación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

III. MODIFICACIÓN

III.a. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. Determinaciones afectadas.

Como ya se ha expuesto, la modificación puntual del PDSU.A tiene por objeto la clasificación como suelo urbano de tres zonas de suelo no urbanizable limítrofes con la actual delimitación. El ámbito de la modificación es el correspondiente a la alternativa **ALT 03**.

De esta manera, los terrenos integrados en el ámbito de la modificación tendrían las siguientes determinaciones:

- *Clasificación y categorización:* Suelo Urbano No Consolidado.

III.b. ANÁLISIS Y DETERMINACIONES DEL SUELO RECLASIFICADO.

A. Condición de suelo urbano.

Como se ha expuesto en la descripción, las tres zonas a reclasificar son terrenos que cuentan con las condiciones legales para ser suelo urbano: cuentan con abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso desde vial público y urbanizado ► **Suelo urbano.**

Las acometidas pendientes pueden ejecutarse de forma simultánea a la edificación.

B. Grado de consolidación.

Aunque los terrenos cuenten con las condiciones físicas para su consideración como suelo urbano, los propietarios deben cumplir con las condiciones legales previstas para contar con las condiciones legales de la categoría de suelo urbano consolidado.

De conformidad con el **artículo 9.2.c) de la LSOTEX**, deben delimitarse unidades de actuación por atribuir la modificación un aprovechamiento objetivo superior al preexistentes a los terrenos afectados ► **Suelo urbano No Consolidado**

Artículo 9. *Suelo urbano.*

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.

b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior y delimitado en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Deberá atribuirse la condición de suelo urbano no consolidado, a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

a) Sean sometidos a operaciones de reforma interior o actuaciones de renovación urbana que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora integradas en su entorno y cuyo desarrollo deba llevarse a cabo por el procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 10.

b) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por los Criterios de Ordenación Urbanística.

c) Se atribuya a parcelas concretas un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, definido en los términos del apartado 3.4 de la disposición preliminar, bien por asignación de mayor edificabilidad o por cambio de uso de mayor rentabilidad económica, cuya materialización requiera la delimitación previa de unidades de actuación discontinuas y la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento o de las compensaciones monetarias sustitutivas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

De conformidad con el **Artº. 74 de la LSOTEX** en nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado, los estándares mínimos son:

- La edificabilidad no podrá ser superior a 0.70 m²t/m²s.
- Reserva de suelo para dotaciones públicas que no podrá ser inferior a 20m²s/100m²t, destinando a zonas verdes un mínimo de 10m²s/100m²t.
- Previsión de un número adecuado de aparcamientos. En todo caso, al menos 0.5 plazas/100m²t, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.
- Deberá destinarse el 25% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Se delimita una unidad de actuación discontinua **U.A.2.** con las siguientes determinaciones:

Identificación		Aprovechamiento					Superficies		
					Cesiones				
UA	Superficie	Edif.	S.MAX.Edif.	90% AL prop.	10% AL Adm.	20m²s/100m²t	Sup. Lucrativa	Sup. No lucrativa	Viario
UA-2.a	1.936,71						1.446,43		490,28
UA-2.b	17.734,95						12.576,42	2.053,17	3.105,36
UA-2	**19.671,66**	**0,70**	**13.770,16**	**12.393,15**	**1.377,02**	**2.754,03**	**14.022,85**	**2.053,17**	**3.595,64**

C. Ordenanza de aplicación.

La ordenanza de aplicación será la única ordenanza definida en el PDSU.A.

D. Cesiones.

De acuerdo con el artº.32.2.B, las entregas de suelo previstas a la administración (suelo dotacional público y suelo para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo) siempre que así se justifique, podrá sustituirse por el pago en dinero de su valor (…).

De acuerdo con el artº.80.6 de la LSOTEX, las cesiones podrán sustituirse por su valor en metálico:

> 6. 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. Cuando el grado de consolidación alcanzado por la edificación y la parcelación no permita la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, aquellas y éstas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de éstas cuando las aporte de su patrimonio.

Las cesiones que no son materializadas en el ámbito de la Unidad de Actuación conforme a la ordenación pormenorizada, serán sustituidas por su valor en dinero, en concreto 1.377,02 m² de techo correspondiente al aprovechamiento lucrativo y 700,86 m² de suelo correspondiente a dotaciones públicas.

Aparcamientos.

1 plaza / 200 m²t

De conformidad con la legislación vigente, se deben reservar un total de **69 plazas** de aparcamiento públicas.

Dada que la ordenación no supone la apertura de nuevos viarios, estas plazas deberán ser ubicadas a lo largo de los viarios existentes resueltos con plataforma única. Se propone la alternancia mensual de aparcamiento a un lado y otro de las calles.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

D. Condiciones de desarrollo.

- Las Unidades de Actuación son los ámbitos que determinan los suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado. Su delimitación no implica la necesidad de realizar obras de urbanización, sino el ámbito de gestión de las operaciones pendientes (cesiones).
- Se deberá abonar en metálico el 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas, así como el valor de 700.86 m² de suelo para su destino dotacional público.
- Se deberán reservar 69 plazas de aparcamiento públicas.
- Las edificaciones existentes deberán legalizar las mismas mediante la presentación de un Proyecto de Legalización.
- Las obras de nueva edificación podrán simultanear la ejecución de la edificación y las obras de urbanización pendientes, como son las acometidas individuales.
- El 30% del aprovechamiento lucrativo deberá materializarse mediante la construcción de vivienda sometida al algún régimen de protección.

E. Justificación de existencia de recursos hídricos y depuración de aguas residuales

Saneamiento: Datos mancomunidad Valle del Alagón:

Depuración media diaria 80 m3/día

Máx. depuración diaria diseño 150 m3/día

Colector de casco urbano a depuradora: 600 metros de longitud y 300 mm de diámetro.

Los datos indican que la depuradora tiene capacidad suficiente para el crecimiento ordenado en la modificación.

Abastecimiento: Datos mancomunidad Valle del Alagón:

Consumo medio anual 186 m3/día

Máx. consumo agosto 330 m3/día

Capacidad máx. depósito: 200 m3 (suficiente para almacenar la media anual)

La edificabilidad de la ampliación supone un máximo de unas 90 nuevas viviendas (150m²c/viv) de las cuales ya hay algunas construidas y conectadas a los servicios urbanos. Si empleamos un coeficiente de desarrollo del 50% tendremos unas 45 viviendas nuevas que suponen unos 18 m3/año, por lo que la infraestructura de abastecimiento de agua es suficiente.

IV. DOCUMENTOS AFECTADOS. REFUNDIDO

De cara a realizar el documento refundido, los documentos del PDSU.A que se ven afectados son:

- Memoria: Se adjunta ficha de la UA-2.
- Plano ALINEACIONES Y RASANTES. Escala 1:2000

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE Aceituna Condiciones de desarrollo del área			
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2 (Modificación nº 3)			**UE2**
Superficie bruta			19.671,66
APROVECHAMIENTO			
Edificabilidad (m²t/m²s)		**0,70**	
Aprovechamiento edificable total (m²t)			13.770,16
Aprovechamiento patrimonializable (m²t)		90,00%	12.393,15
Aprovechamiento para la administración (m²t)		10,00%	1.377,02
Superficie aprovechamiento lucrativo (m²s)			0,00
CESIONES			
Espacios libres y zonas verdes (m²s)		10m²s/100m²t	1.377,02
Equipamiento (m²s)		10m²s/100m²t	1.377,02
TOTAL Cesiones computables (m²s)		**20m²s/100m²**	**2.754,03**
Superficie aproximada de viario			0,00
TOTAL Cesiones			2.754,03
Porcentaje cesiones totales		14,00%	
Sistema de Gestión recomendado: **OPO**			
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
Cesiones a monetizar:			
	10% AL	m²t	1.377,02
	Suelo para dotaciones públicas	m²s	700,86
Se deben reservar 69 plazas de aparcamiento público			
30% aprovechamiento patrimonializable destinado a vivienda de protección			

Cáceres, noviembre 2019

CLEMENTE VICARIO ROCIO - 07012672H

Firmado digitalmente por CLEMENTE VICARIO ROCIO - 07012672H
Fecha: 2020.04.28 11:18:00 +02'00'

Rocio Clemente Vicario
Arquitecta

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

V. ANEXOS

ANEXO ZONA 1. Travesía del Robledal.

COMPARATIVO HISTÓRICO. Ortofotos Ideex



Comparativo histórico ortofotos. Ideex.

DATOS CATASTRALES



ZONA 1										
			Sup (m²)	Afectacion		S.const (m²)	Uso ppal	Edad	Edif.	Alturas
10005A001004330000RJ	P1	p433	403,00	12,41%	50					
10005A001004310000RX	P1	p431	502,00	66,93%	336					
7280808QE2478S0001MI	Cl. Rosales 9B		187,00	42,78%	80					
7280804QE2478S0001PI	Tr. Del Robledal 9		161,00	100,00%	161	284	RES	15	1,7640	
7280803QE2478S0001QI	Tr. Del Robledal 11		135,00	100,00%	135	388	RES	16	2,8741	
7280802QE2478S0001GI	Tr. Del Robledal 13		120,00	100,00%	120	360	RES	39	3,0000	3
7279405QE2477N0001DY	Tr. Del Robledal 7D		98,00	100,00%	98	196	RES	19	2,0000	2
7279403QE2477N0001KY	Tr. Del Robledal 7		127,00	100,00%	127	194	ALM	32	1,5276	2
7279404QE2477N0001RY	Tr. Del Robledal 5		132,00	100,00%	132	219	RES/COM	32	1,6591	2
7279401QE2477N0001MY	Tr. Del Robledal 3		179,00	100,00%	179	45	ALM	17	0,2514	1
7279402QE2477N0001OY	Tr. Del Robledal 1		199,00	100,00%	199					
10005A001004290000RI	P1	p429	103,00	100,00%	103					
Total					**1.720,00**	**1.686,00**				

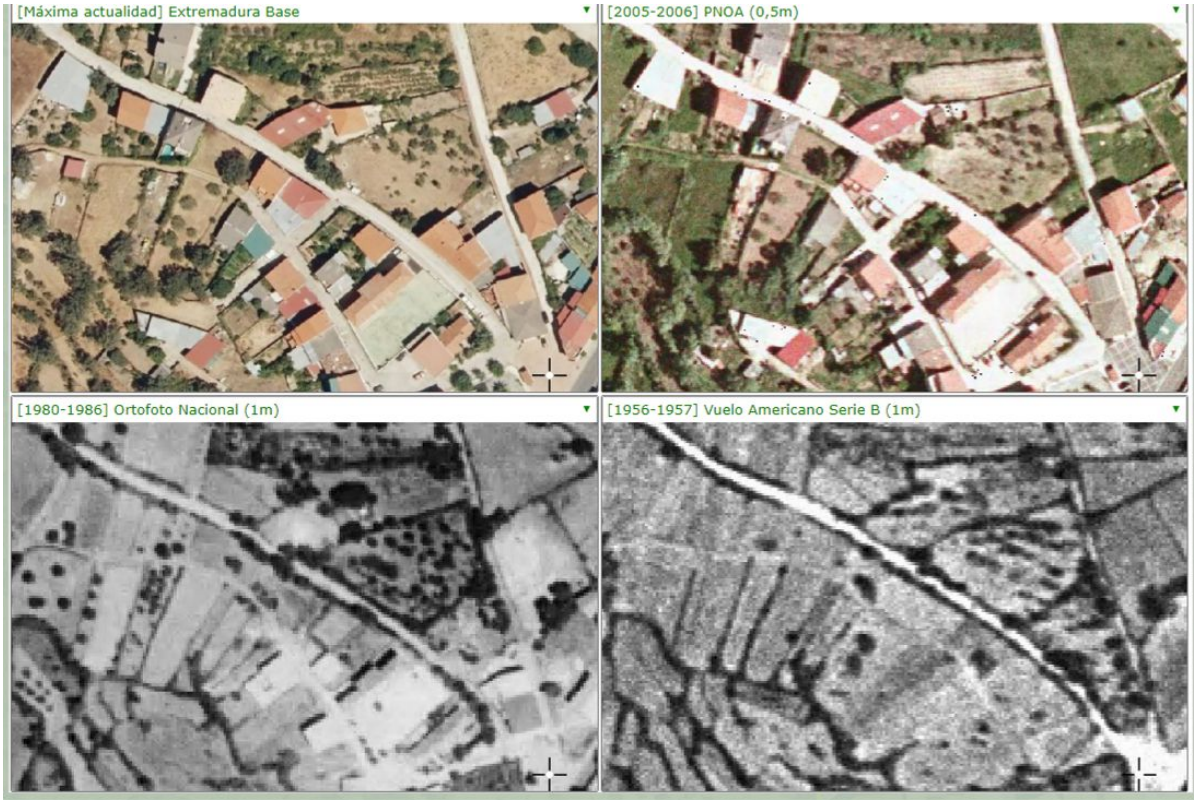
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ANEXO ZONA 2. Cl. Las Viñas.

COMPARATIVO HISTÓRICO. Ortofotos Ideex



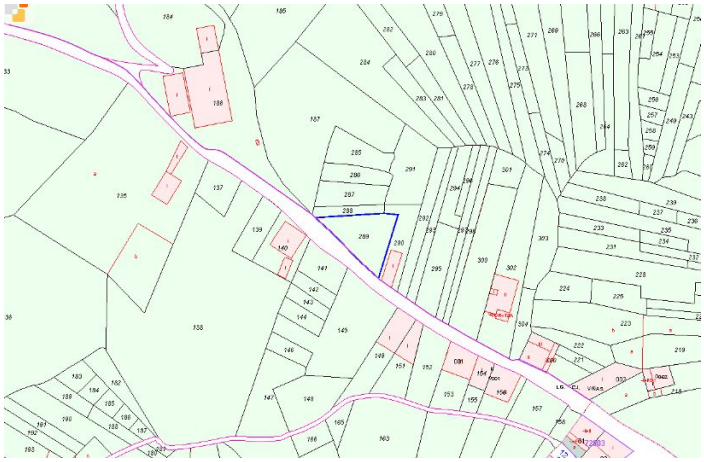
Zona de equipamiento municipal. Comparativo histórico ortofotos. Ideex.



Calle Las Viñas. Comparativo histórico ortofotos. Ideex.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

DATOS CATASTRALES



	ZONA 2										
				Sup (m²)	Afectacion		S.const (m²)	Uso ppal	Edad	Edif.	Alturas
EQUIP	10005A002001840000RX	P2	p184	1.108,00	19,40%	215	70	AG_Tanatorio	14		1
EQUIP	10005A002001860000RJ	P2	p186	1.585,00	100,00%	1.585,00	522	AG_Cultural	19		1
Margen SUR	10005A001001350000RM	P1	p135	3.377,00	16,43%	555,00	118	AG	25		1
	10005A001001370000RK	P1	p137	225,00	100,00%	225,00					
	10005A001001370000RK	P1	p137	225,00	100,00%	225,00					
	10005A001001390000RD	P1	p139	221,00	100,00%	221,00					
	10005A001001400000RK	P1	p140	349,00	100,00%	349,00	160				1
	10005A001001410000RR	P1	p141	226,00	100,00%	226,00					
	10005A001001420000RD	P1	p142	108,00	100,00%	108,00					
	10005A001001430000RX	P1	p143	103,00	100,00%	103,00					
	10005A001001440000RX	P1	p144	128,00	100,00%	128,00					
	10005A001001450000RJ	P1	p145	969,00	62,95%	610,00					
	10005A001001490000RU	P1	p149	344,00	65,41%	225,00	115	AG			1
	10005A001001510000RU	P1	p151	272,00	64,34%	175,00	125	AG			1
	10005A001001520000RU	P1	p152	325,00	100,00%	325,00					
	10005A001001530000RH	P1	p153	173,00	100,00%	173,00					
	001800100QE24H0001HX			132,00	100,00%	132,00	264	ALM	33		2
	10005A001001540000RW	P1	p154	83,00	100,00%	83,00	83	AG	28		1
	10005A001001550000RA	P1	p155	70,00	100,00%	70,00					
	10005A001001560000RB	P1	p156	254,00	100,00%	254,00	122				2
	10005A001001570000RY	P1	p157	296,00	100,00%	296,00					
	10005A001001580000RG	P1	p158	85,00	100,00%	85,00					
Margen NORTE	10005A002001870000RE	P2	p187	1.910,00	35,08%	670,00					
	10005A002002850000RS	P2	p285	268,00	13,06%	35,00					
	10005A002002860000RZ	P2	p286	185,00	59,46%	110,00					
	10005A002002870000RU	P2	p287	246,00	89,43%	220,00					
	10005A002002880000RU	P2	p288	109,00	100,00%	109,00					
	10005A002002890000RU	P2	p289	421,00	100,00%	421,00					
	10005A002002900000RU	P2	p290	296,00	89,53%	265,00	78	AG			1
	10005A002002920000RW	P2	p292	284,00	47,54%	135,00					
	10005A002002930000RA	P2	p293	284,00	42,25%	120,00					
	10005A002002950000RY	P2	p295	319,00	76,80%	245,00					
	10005A002002970000RQ	P2	p297	230,00	34,78%	80,00					
	10005A002002980000RP	P2	p298	217,00	32,26%	70,00					
	10005A002003000000RL	P2	p300	733,00	47,07%	345,00					
	10005A002003020000RF	P2	p302	825,00	49,09%	405,00	370				2
	Total					7.798,00	1.435,00				

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

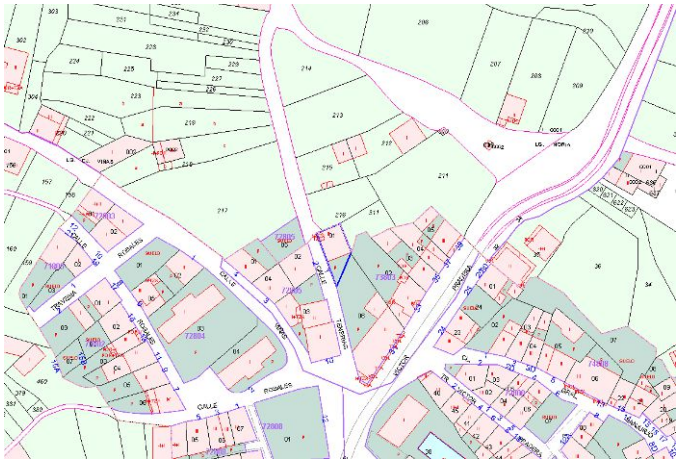
ANEXO ZONA 3. Cl. Las Tenerías.

COMPARATIVO HISTÓRICO. Ortofotos Ideex



Entorno Calle Las Tenerías. Comparativo histórico ortofotos. Ideex.

DATOS CATASTRALES



ZONA 3										
			Sup (m²)	Afectacion		S.const (m²)	Uso ppal	Edad	Edif.	Alturas
7380306QE2478S0001MI			689,00	24,67%	170,00					
7380301QE2478S0001QI			177,00	100,00%	177,00	243	RES	10	1,3729	2
10005A002003110000RX	P2	p311	197,00	100,00%	197,00					
7380302QE2478S0001PI			460,00	32,61%	150,00					
7380303QE2478S0001LI			235,00	25,53%	60,00	60	AUX	49		1
10005A002002150000RI	P2	p215	343,00	100,00%	343,00	58	AG	21		1
10005A002002130000RD	P2	p213	837,00	41,82%	350,00					
10005A002002120000Rr	P2	p212	459,00	100,00%	459,00	220	RES	21		1
10005A002002110000RK	P2	p211	1.219,00	70,14%	855,00					
Total					2.761,00	581,00				

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 15 de abril de 2020
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA