

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

La presente modificación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) del Cabañas del Castillo, se redacta y formula de acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Cabañas del Castillo, siendo los técnicos redactares: D^a Cristina Alonso Camacho (Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos, colegiada n^o 13252), D^a Guadalupe del Arco Delicado (Ingeniera Técnica de Obras Públicas, colegiada n^o 10279) y D^a Ana Muñoz Castaño (Licenciada en Geografía)

Tiene por objeto la ampliación de la delimitación del Suelo Urbano para la inclusión de terrenos destinados a uso Dotacional Público en los que se construirá una Residencia de Ancianos en la pedanía de Retamosa. Para ello, se pretende la reclasificación de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano. La ubicación de la Parcela 181 (Polígono 3, paraje Cercados, Ref. Catastral: 10034^a003001810000GP) se encuentra colindante con el perímetro de suelo urbano, incluso una superficie de la misma está ya clasificada como urbana (1.210 m², un 14,38% de la superficie total), por lo que se da continuidad al suelo urbano.

La vigente delimitación de Suelo Urbano clasifica estos terrenos como Suelo no Urbanizable, estando un área, tal y como se ha indicado anteriormente, clasificado como Suelo Urbano. Con la presente modificación se pretende la inclusión del total de la parcela dentro de suelo urbano con el fin de cubrir las necesidades, en cuanto a equipamiento asistencial se refiere, de la pedanía de Retamosa. En concreto se pretenden reclasificar 7.204 m².

La zona que se pretende ampliar es susceptible de ser integrada en el suelo urbano ya que cuenta con acceso rodado en el frente de la parcela, con red de abastecimiento, red de saneamiento y energía eléctrica, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 6 de la LOTUS.

Se calificará la parcela otorgándole el **uso**, según normativa vigente, **Dotacional Público**, manteniendo los criterios establecidos en las condiciones de la ordenación fijadas en la Normativa integrante del PDSU de Cabañas del Castillo.

Por otro lado, para ajustar esta calificación de los terrenos, será necesario la modificación del texto de la citada Normativa, concretamente el Art. 7.2. Usos, ya que actualmente este tipo de equipamiento (Residencia de Ancianos) se encuentra dentro del Uso Terciario, en discordancia con lo que establece el Art. 5, punto 5 de la LOTUS.

CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PDSU DE CABAÑAS DEL CASTILLO

Según el PDSU vigente de Cabañas del Castillo la parcela objeto de modificación, Parcela 181 del Polígono 3 Paraje “Cercados”, está clasificada como Suelo No urbanizable, por lo que su regulación será según lo establecido en el Título VI NORMAS DE APLICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Por otro lado, esta Modificación pretende adecuar a la legislación vigente lo establecido en el Título VII. Normas reguladoras en suelo urbano no consolidado de las Normas Urbanísticas, concretamente el apartado 7.2. USOS, donde se expone lo siguiente:

→ **Clases de Usos**

- *Uso principal: es aquel asignado a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario.*

- *Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el plan parcial.*

→ **Tipos de Usos**

- *Uso residencial: es el de aquellos edificios destinados a residencia permanente o temporal de sus moradores en su categoría de vivienda unifamiliar, entendida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.*

- *Uso garaje-aparcamiento: es aquel que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.*

- *Uso Terciario-aquel destinado a prestar un servicio a los ciudadanos en su categoría de Asistencial (Residencia de Ancianos). Este uso es susceptible de la Modificación al no adaptarse a lo establecido en el art. 5 de la LOTUS.*

- Uso Dotacional: comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Educativo.

Categoría 2ª: Cultural-Deportivo.

- Uso Industrial: el uso industrial en el ámbito del sector quedará limitado a talleres artesanales y talleres, ubicados en planta baja y con las limitaciones del apartado 3.1.1. de las ordenanzas vigentes.

- Uso de Zonas Verdes: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: plazas y jardines.

Categoría 2ª: juego de niños (infantiles y pre-adolescentes).

- Uso de viario e infraestructuras urbanas: comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: viario.

Categoría 2ª: aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3ª: infraestructuras urbanas.

Los usos que se relacionan anteriormente se entienden prohibidos en el ámbito de la unidad, salvo similitud con algunos de ellos.

Los usos que se relacionan en este artículo se ajustarán en lo no previsto en estas ordenanzas a las condiciones generales de uso fijadas por las ordenanzas vigentes y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Extremadura que les pudiera afectar.

→ **Usos permitidos asociados con carácter general al uso principal.**

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

1.- El uso de garaje – aparcamiento tendrá el carácter de uso permitido para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario y dotacional para el servicio de las necesidades de la parcela.

2.- El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso permitido para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.

CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Debido a que la propuesta definida en la presente Modificación consiste en la clasificación como Suelo Urbano de la Parcela 181 Polígono 3 (paraje Cercados), la cual se califica como Uso Dotacional Público, ésta estará regulada por las condiciones edificatorias establecidas en el artículo 7.5. Condiciones de Edificación de Uso Dotacional en la Normativa del PDSU vigente.

TITULARIDAD	Los terrenos destinados a este uso serán de dominio público o uso público.
CONDICIONES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none">- La catastral existente o 100 m² para las nuevas parcelaciones.- No se permita la segregación de la parcela, que habrá de ser objeto de proyecto unitario de edificación.
CONDICIONES DE POSICIÓN	Se permite la libre disposición de la/s edificación/es respecto a linderos.
FONDO EDIFICABLE	No se fija.
CONDICIONES DE OCUPACIÓN	A. Ocupación sobre rasante: 80% de la parcela.
	B. Ocupación base rasante: se permite la construcción de una única planta bajo rasante.
EDIFICABILIDAD	No se fija.

ESPACIO LIBRE DE PARCELA	El proyecto de edificación resolverá el espacio libre resultante no ocupado por la edificación. En él se establecerán las correspondientes zonas de aparcamiento, tránsito e instalaciones deportivas complementarias al aire libre.
USOS PERMITIDOS	El ayuntamiento podrá permitir el uso aparcamiento.
CONDICIONES DE VOLUMEN (Altura máx.)	I planta: 5,5 m.
	II plantas: 7,5 m.
CUBIERTAS	<p>Las cubiertas serán planas o inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a la fachada no supere los 8 m.</p> <p>En caso de cubierta inclinada, la pendiente de los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada.</p> <p>Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.</p> <p>La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente, el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 45 cm.</p> <p>El canto máximo de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.</p> <p>Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.</p> <p>Hastiales de cubierta inclinada: los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.</p>

En cuanto a la adaptación del apartado 7.2 a la legislación urbanística vigente se modificará dicho apartado de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la LOTUS, quedando redactado de la siguiente manera:

→ **Clases de Usos**

- **Uso principal:** es aquel asignado a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario.

- **Uso permitido:** es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el plan parcial.

→ **Tipos de Usos**

- **Uso residencial:** es el de aquellos edificios destinados a residencia permanente o temporal de sus moradores en su categoría de vivienda unifamiliar, entendida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.

- **Uso garaje-aparcamiento:** es aquel que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.

- **Uso Terciario:** aquel destinado a prestar un servicio a los ciudadanos (comercial, oficinas, hotelero, recreativo). **Uso modificado para adaptarlo al art. 5 de la LOTUS.**

- **Uso Dotacional:** comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Educativo.

Categoría 2ª: Cultural-Deportivo.

Categoría 3ª: Asistencial

- **Uso Industrial:** el uso industrial en el ámbito del sector quedará limitado a talleres artesanales y talleres, ubicados en planta baja y con las limitaciones del apartado 3.1.1. de las ordenanzas vigentes.

- **Uso de Zonas Verdes:** comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: plazas y jardines.

Categoría 2ª: juego de niños (infantiles y pre-adolescentes).

- **Uso de viario e infraestructuras urbanas:** comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: viario.

Categoría 2ª: aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3ª: infraestructuras urbanas.

Los usos que se relacionan anteriormente se entienden prohibidos en el ámbito de la unidad, salvo similitud con algunos de ellos.

Los usos que se relacionan en este artículo se ajustarán en lo no previsto en estas ordenanzas a las condiciones generales de uso fijadas por las ordenanzas vigentes y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Extremadura que les pudiera afectar.

→ **Usos permitidos asociados con carácter general al uso principal.**

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

1.- El uso de garaje – aparcamiento tendrá el carácter de uso permitido para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario y dotacional para el servicio de las necesidades de la parcela.

2.- El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso permitido para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.

Entre las acciones a llevar a cabo, objeto de la presente modificación, la única que podría generar alguna incidencia medioambiental, es la construcción del edificio que albergará la residencia de ancianos. En términos generales serían los siguientes:

- Atmósfera. Cambios en la calidad del aire provocado por el movimiento de maquinaria pesada que provocan gases y polvo.
- Calidad del agua. No se verá afectada, ya que se conectará a la red de saneamiento existente en el frente de la parcela donde se ubicará la Residencia de Ancianos.
- Suelos. Se verá afectado el cambio de uso de suelo, así como su superficie ocupada por la construcción.
- Paisaje. Se verá alterada la calidad visual del paisaje.

La modificación en la planimetría y articulado consisten en:

- Modificar el Plano 11. Delimitación del Suelo Urbano.
- Incluir el Plano 11.2: Usos.
- Modificar los arts. 7.1. DEFINICIÓN y 7.2. USOS de la Normativa del PDSU.