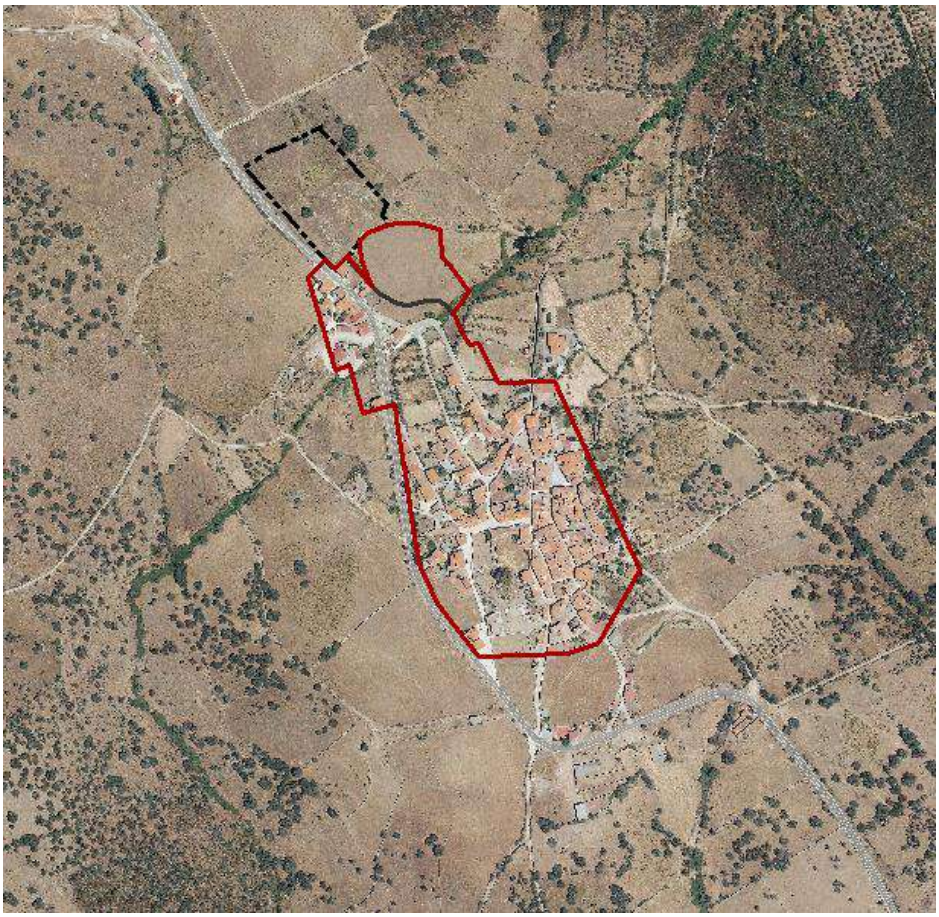
AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

MODIFICACIÓN M-009 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CABAÑAS DEL CASTILLO, CONSISTENTE EN AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO EN RETAMOSA (PEDANÍA) PARA LA OBTENCIÓN DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.



MODIFICACIÓN PUNTUAL M-009

Correcciones - Revisión CUOTEX

Julio 2022

EQUIPO REDACTOR:

CRISTINA ALONSO CAMACHO (Ingeniero de Caminos Canales y Puertos)

ANA MUÑOZ CASTAÑO (Licenciada en Geografía)

GUADALUPE DEL ARCO DELICADO (Ingeniero Técnico en Obras Públicas)

Aral Consultoría S.L.

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: 29 de septiembre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE

MEMORIA 4
1.- MEMORIA INFORMATIVA 4
1.1. INTRODUCCIÓN 4
1.2. PROMOTOR 4
1.3. AUTOR 4
1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE 4
1.5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 5
1.6. BASE DOCUMENTAL UTILIZADA 8
1.7. ÁMBITOS QUE AFECTA LA MODIFICACIÓN 8
1.8. PLANEAMIENTO VIGENTE 9
1.9. DIAGNÓSTICO PLANEAMIENTO VIGENTE 10
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA 11
2.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN 11
2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PDSU DE CABAÑAS DEL CASTILLO 12
2.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS 14
2.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA 17
2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA 18
PLANOS 21
ANEXOS 22
ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 22
1.- ANTECEDENTES 22
2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 23
3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA 25
4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y AMBIENTALES VIABLES 26
5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN 27
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 27
6.1. Localización 27
6.2. Características medioambientales 29
6.3. Medio socioeconómico 34
6.4. Infraestructuras 35

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES 36
8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES 36
9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 36
10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 38
11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE AL MEDIO AMBIENTE CON RESPECTO AL CAMBIO CLIMÁTICO 38
12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA 39
ANEXO II. REPORTAJE FOTOGRÁFICO 40
ANEXO III. DOCUMENTOS REFUNDIDOS 42

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

La presente documentación desarrolla la redacción de la Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) del Cabañas del Castillo, para la ampliación de Suelo Urbano para uso Dotacional Público en la pedanía de Retamosa.

1.2. PROMOTOR

Actúa como Promotor de la presente Modificación Puntual del PDSU de Cabañas del Castillo el Ayuntamiento de Cabañas del Castillo con domicilio en Avda. de Extremadura nº 15, CIF: P1003400G, propietario de los terrenos que se pretenden clasificar.

1.3. AUTOR

El equipo técnico de ARAL CONSULTORIA, S.L. con domicilio en C/ Gredos, 24, 10005 Cáceres, con CIF: B10287043.

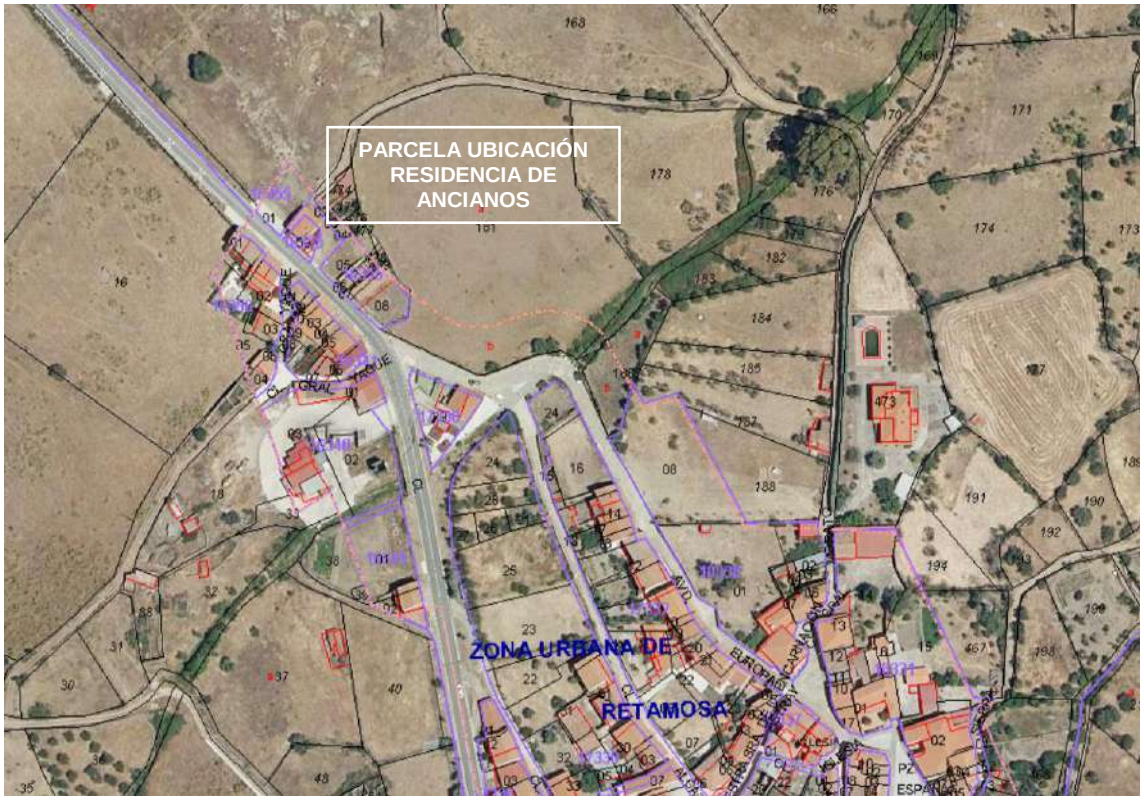
1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Ley 11/2018, de 27 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura. (LOTUS).
- Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

1.5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación Puntual, como ya se ha indicado en apartados anteriores, viene motivado por la intención del Excmo. Ayuntamiento de Cabañas del Castillo de 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) se encuentra colindante con el perímetro de suelo urbano, incluso una superficie de la misma está ya clasificada como urbana (1.210 m^2, 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 m^2.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.



Red de abastecimiento. Fuente: EIEL Diputación de Cáceres.



Red de saneamiento. Fuente: EIEL Diputación de Cáceres.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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 los *artículos: 7.1. Definición y 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.

…5. A los efectos de asignación de uso, se definen según sus características funcionales:

a) Uso residencial: uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con independencia de la clase de suelo donde se implante. Integra los siguientes usos pormenorizados: vivienda y residencial autónomo.

1) Uso vivienda: uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

2) Uso residencial autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal.

b) Uso productivo: uso que engloba las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes o a la producción de servicios. Integra los usos pormenorizados productivo artesanal, industrial, logístico y especial.

1) Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.

2) Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.

3) Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

4) Uso especial: actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas

Fdo. Eulalia Benu 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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

(volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.

c) Uso terciario: usos cuya finalidad es la prestación de servicios.

1) Uso comercial: actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

2) Uso oficinas: actividades de prestación de servicios profesionales, financieros, etc.

3) Uso recreativo: actividades vinculadas al ocio y esparcimiento.

4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.

*d) **Uso dotacional: usos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población**, localizados en los sistemas de infraestructuras, redes de servicio y equipamientos de cualquier tipo (sanitario, educativo, cultural, etc.).*

e) Uso zonas verdes: uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos.

f) Uso agropecuario: es aquel cuya actividad está relacionada directamente con la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética y otras análogas, que no exija transformación de productos, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación.

g) Uso agroindustrial: es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación y/o almacenamiento de productos del uso agropecuario.

1.6. BASE DOCUMENTAL UTILIZADA

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

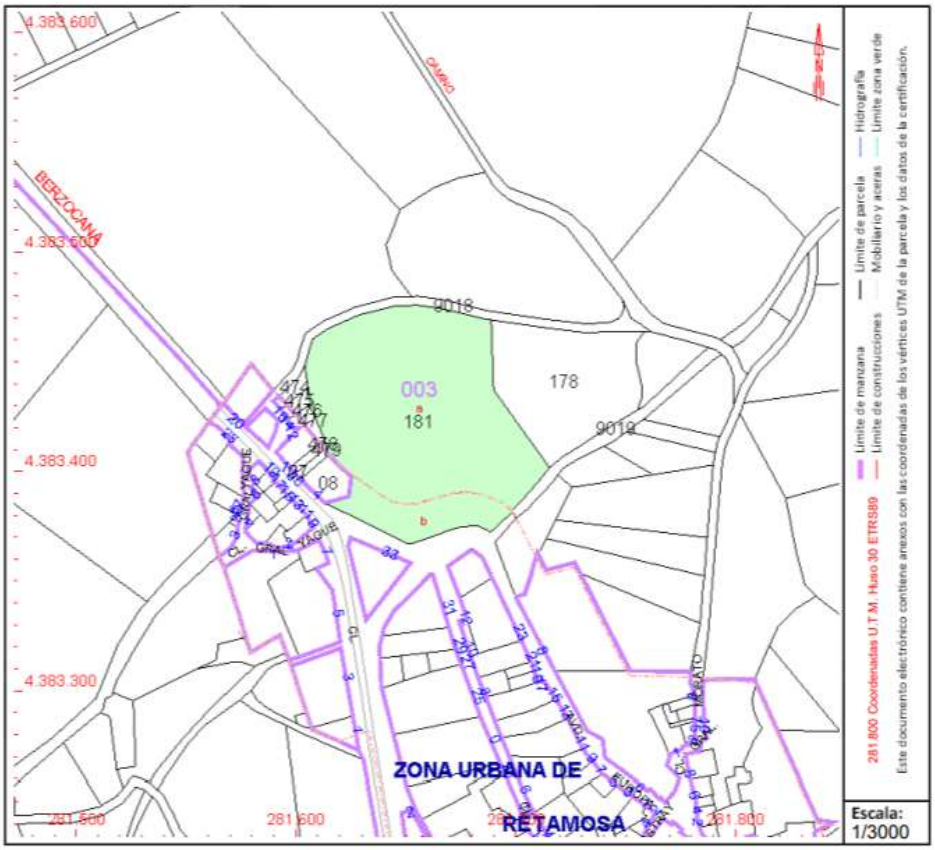
- ⇨ Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cabañas del Castillo.
- ⇨ Planos información catastral facilitadas por la Dirección General de Catastro.

1.7. ÁMBITOS QUE AFECTA LA MODIFICACIÓN

La modificación afecta a una parcela adyacente con la actual Delimitación de Suelo Urbano propiedad del Ayuntamiento de Cabañas del Castillo y cuyas características catastrales son las siguientes:

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Referencia catastral	10034A003001810000GP
Localización	Polígono 3 Parcela 181 CERCADOS. CABAÑAS DEL CASTILLO (CÁCERES)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario



1.8. PLANEAMIENTO VIGENTE

- Proyecto Delimitación Suelo Urbano (PDSU) de Cabañas del Castillo, redactado por Miguel Hurtado Urrutia, Aprobado definitivamente el 19/12/1985 (BOP 23/01/1986).
- PDSU.M-001. Redactada por Miguel Hurtado Urrutia, aprobado definitivamente el 15/07/1991 (BOP 13/09/1991).
- PDSU.M-002. Consistente en reclasificar unos terrenos en C/ Arroyo de la Fragua. Redactada por Isabel Holgado García, aprobado definitivamente el 14/12/2004 (DOE 09/06/2005).
- PDSU.M-003. Afecta a C/ La Charca. Redactada por Alfonso Gómez Goñi, aprobado definitivamente el 22/08/2003 (DOE 11/10/2003).

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- PDSU. M-006: Ampliación de SU en Retamosa de terrenos colindantes a la Carretera CC-22.3. Redactada por Javier Hermógenes y Miguel Hontiyuelo. Aprobación definitiva el 28/02/2008 (DOE 23/07/2008).
- PDSU. M-008. Consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de uso residencial de la parcela catastral nº 987 del polígono 6, en la pedanía de Roturas. Redactada por Noelia Montes Pulido. Aprobación definitiva el 30/11/2008 (DOE 24/06/2019).

Con lo cual, la presente Modificación correspondería con la M-009 del PDSU vigente.

La Modificación Puntual propuesta afecta a las determinaciones del PDSU y no afecta a ninguna de sus Modificaciones Puntuales por encontrarse fuera de su ámbito.

1.9. DIAGNÓSTICO PLANEAMIENTO VIGENTE

⇨ Los terrenos objeto de la presente modificación son clasificados como Suelo No Urbanizable, según se recoge en el Título VI. Normas para Suelo no urbanizable (establecido en la Normativa del PDSU vigente) y el Plano nº 11. Delimitación de Suelo Urbano.

⇨ Actualmente el PDSU distingue entre Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL DE APLICACIÓN

Se redacta la presente Modificación del PDSU de Cabañas del Castillo, en su pedanía de Retamosa, de acuerdo con los criterios establecidos en:

A) Ley 11/2018, de 27 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS):

- Artículo 5, en referencia a la Definición de Usos, ya que existe una discordancia entre lo establecido en el mencionado artículo y lo dispuesto en el Título VII. Normas reguladoras en suelo urbano no consolidado.
- Artículo 10, en referencia a Criterios de Ordenación Sostenible.
- Artículo 12, en referencia a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.
- Artículo 50 Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.
- Disposición adicional cuarta Proyectos de Delimitación de suelo urbano. "*Desde la entrada en vigor de esta ley no podrán modificarse los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, salvo las modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público*".

B) Decreto 7/2007, de 23 de enero, Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX)

- Artículo 102. Innovación de la ordenación urbanística: revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.
- Artículo 104. Modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2. 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 los apartados: 7.1. DEFINICIÓN y 7.2. USOS, donde se expone lo siguiente:

7.1. DEFINICIÓN

Corresponde a este ámbito los terrenos delimitados en Unidades de Actuación:

- UA-1, del casco urbano de Retamosa de Cabañas del Castillo, caracterizado por contener un Uso Residencial de tipología de vivienda unifamiliar en hilera y un Uso Terciario destinado a Dotacional Sanitario-Asistencial"

7.2. USOS

→ *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.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- 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.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

→ ***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.

2.3. 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 y uso público.
CONDICIONES DE PARCELA	- La catastral existente o 100 m^2 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.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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	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. En caso de cubierta inclinada, la pendiente de los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14º) y 40% (22º) medidos sobre la horizontal. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada. Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado. 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. El canto máximo de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario. 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. **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.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

En cuanto a la adaptación de los apartados 7.1 y 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:

7.1. DEFINICIÓN

Corresponde a este ámbito los terrenos delimitados en la UA-1, del casco urbano de Retamosa de Cabañas del Castillo, caracterizada por contener un Uso Residencial de tipología de vivienda unifamiliar en hilera y un Uso destinado a Terciario y, en aquellas parcelas cuyo uso sea el Dotacional Sanitario-Asistencial.

7.2. USOS

→ **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.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Categoría 3ª: Sanitario - 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 no relacionados anteriormente se entienden prohibidos en el ámbito de la unidad, salvo similitud con alguno de ellos.

Los usos que se relacionan en este artículo se ajustarán en lo 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.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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.

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Según lo indicado anteriormente la presente Modificación Puntual pretende la reclasificación de los terrenos, descritos en apartados anteriores, así como la adecuación de Usos definidos en la Normativa vigente de acuerdo con la legislación actual. Concretamente la propuesta pretende conseguir los siguientes objetivos:

- ☐ Reclasificación del Suelo Urbano de los terrenos incluidos en la Parcela 181, Polígono 3 que actualmente están clasificados como Suelo no Urbanizable. La delimitación de esta parcela aparecerá reflejada en la Documentación Gráfica.
- ☐ Ajustar articulado de normativa, concretamente los apartados 7.1. y 7.2., de acuerdo con la legislación vigente.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La ubicación del nuevo suelo urbano cumple los requisitos reflejados en el art. 6 de la LOTUS; en tanto que se trata de unos terrenos integrable en el núcleo de población al contar con acceso rodado desde vía urbana, así como conexión a las redes municipales de abastecimiento de agua, de suministro eléctrico y red municipal de saneamiento.

Con la presente modificación se desprenden mejoras, ya que la misma propuesta no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras, sino que repercutirán de forma positiva a la hora de mejorar la calidad de vida de los habitantes más longevos del núcleo urbano, así como una mayor dinamización del mercado laboral local.

Asimismo, para dar cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación territorial y, en concreto, a lo relativo **a la sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión territorial (criterios de ordenación sostenibles)**, la presente Modificación tiene en cuenta los siguientes criterios:

Fdo. Eulalia Benu 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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

* **Sostenibilidad.-** Los terrenos objeto de la M-009 se encuentran parcialmente dentro de suelo urbano, y el resto colindante con el mismo, cuentan con la red de servicios de abastecimiento, saneamiento, acceso pavimentado, energía eléctrica y alumbrado público, por lo que tiene en cuenta un crecimiento regulado de la trama urbana.

  Por otro lado, tanto en la fase de construcción como en el establecimiento del uso dotación público se tendrán en cuenta todas las medidas necesarias para provocar el menor impacto atmosférico, de ruidos o residuos.

  Asimismo, el objeto de la presente Modificación mejorará la calidad y funcionalidad de las dotaciones públicas.

* **Movilidad y accesibilidad**.- Como se ha comentado en párrafos anteriores la parcela objeto de la M-009 cuenta con acceso rodado pavimentado por lo que no se prevé la apertura de nuevos viales.

  El proyecto constructivo de la actividad de Dotacional- Sanitario-Asistencial deberá contar con plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

* **Conservación del patrimonio cultural**.- La presente modificación no afecta a ningún elemento catalogado patrimonialmente.

* **Eficiencia energética.-** Se dará prioridad a que la actividad de Dotacional- Sanitario-Asistencial cuente con sistemas que favorezcan la eficiencia energética.

* **Perspectiva de género.-** La implantación y desarrollo del Uso Dotacional Sanitario-Asistencial favorecerá la creación de empleo, sobre todo en el sexo femenino, debido a que, actualmente, los trabajos relacionados con "el cuidado" son desarrollados fundamentalmente por mujeres.

Por otro lado, la ampliación de suelo urbano para destinarlo a dotacional público **mejorará los indicadores y estándares** de sostenibilidad urbana **referentes a Dotaciones Sistema Local** (mínimo y objetivo) establecidos en la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación territorial para los núcleos de base del sistema territorial (aquel que cuenta con menos de 5.000 habitantes; Retamosa cuenta, según el padrón 2021, con 74 habitantes).

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Asimismo, la implantación de este tipo de Dotaciones Públicas, que según datos del ayuntamiento será destinada a Residencia de Ancianos, conllevará que la población no emigre a otros núcleos de población que ofrezcan este tipo de dotaciones, por lo que en un futuro la densidad de población podría mejorar sus valores.

A continuación, se muestra una tabla 01 con los datos de partida (PDSU), teniendo en cuenta los valores del PDSU. En la tabla 02 se muestran los datos relativos al desarrollo de la UA-1 y de la MP-009. Por último en la tabla 03 se reflejan los datos de los indicadores mencionados anteriormente tras el desarrollo de la UA-1 y de la aprobación de la Modificación Puntual M-009

DATOS RETAMOSA		
	PDSU	
Superficie SU (has)	5,81	
Habitantes	74	Según padrón 2021
Nº viviendas	129	Según censo 2011
Zonas Verdes (m²)	208	Plaza de España
Dotaciones (m²)	282	Sala tanatorio: 83 m² Consultorio médico: 103 m² Hogar pensionista: 96 m²

Tabla 01

DATOS RETAMOSA			
	PDSU	UA-1	MP-009
Superficie SU (has)	5,81	7,67	6,65
Habitantes	74	116	74
Nº viviendas	129	156 (se estima la construcción de 27 viv.)	129
Zonas Verdes (m²)	208	2.132 (zonas verdes 1.324)	208
Dotaciones (m²)	282	9.852 (dotaciones 1.156)	8.696

Tabla 02

NÚCLEOS DE BASE DEL SISTEMA TERRITORIAL					
DENSIDAD					
	Mínimo	Objetivo	PDSU	UA-1	MP-009
Densidad de población		45 viv/ha	12,74	17,51	11,13
Densidad de viviendas	10 viv/ ha	40 viv/ha	22,20	18,33	19,39
ZONAS VERDES					
Zonas verdes Sistema Local	> 5 m²/habitante		2,81	14,31	2,81
DOTACIONES PÚBLICAS					
Dotaciones Sistema Local	> 1,6 m²/habitante		3,81	66,12	117,51

Tabla 03

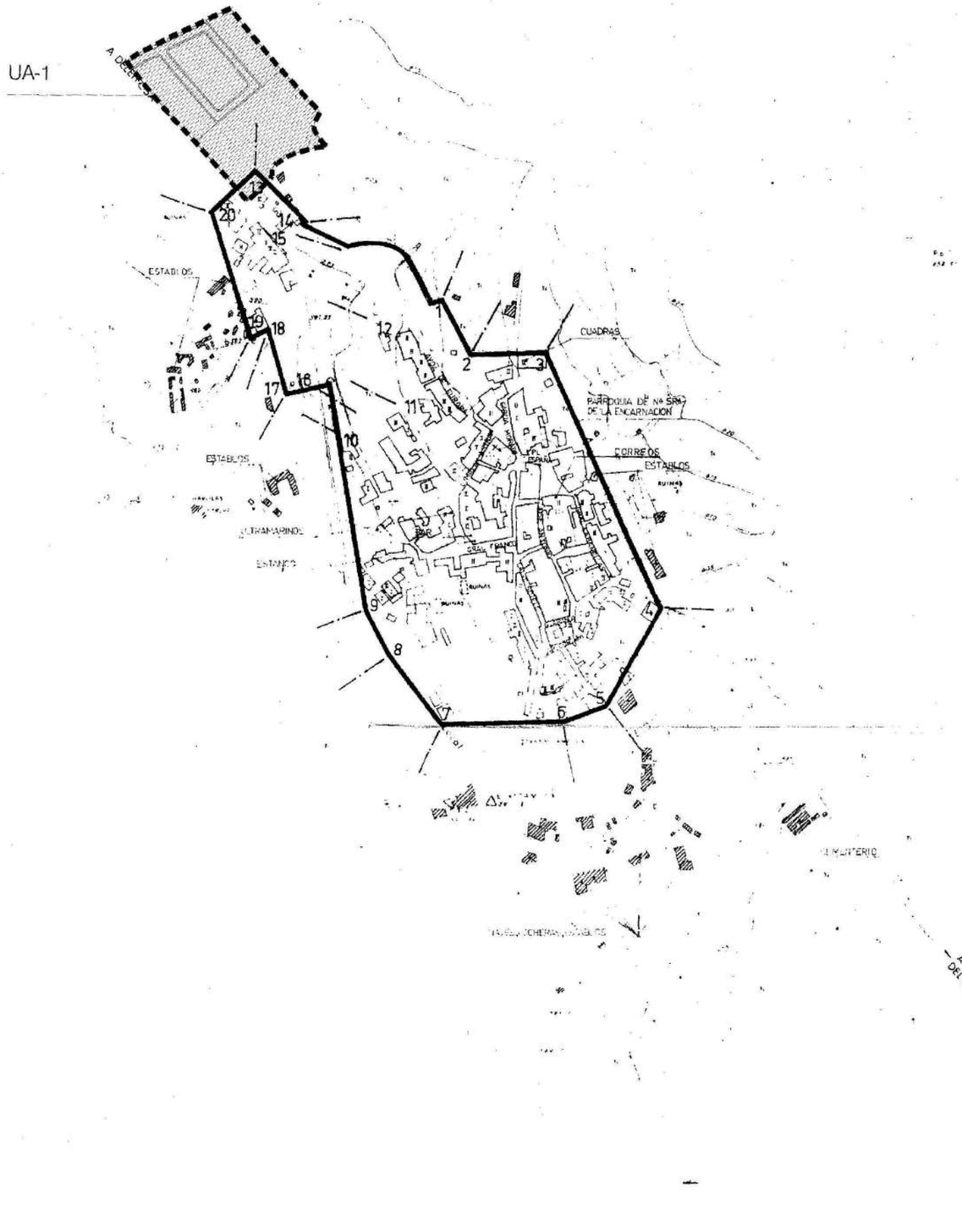
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PLANOS

En este apartado se incluirán la documentación gráfica correspondiente a:

- Plano 11. Estado actual.
- Plano 11. Refundido.
- Plano 11-2. Usos.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



COORDENADAS DE LOS PUNTOS					
PUNTO Nº	COORDENADAS X	Y	PUNTO Nº	COORDENADAS X	Y
1	281.837	4.383.552	11	282.809	4.383.472
2	281.859	4.383.511	12	284.782	4.383.536
3	281.917	4.383.512	13	281.6[illegible]	4.383.65[illegible]
4	282.005	4.383.318	14	281.727	4.383.5[illegible]
5	281.953	4.383.24[illegible]	15	281.718	4.383.607
6	281.929	4.383.232	16	281.736	4.383.[illegible]
7	281.937	4.383.230	17	281.715	4.383.484
8	281.796	4.383.283	18	281.[illegible]	4.383.534
9	281.778	4.383.318	19	281.663	4.383.5[illegible]
10	281.758	4.383.451	20	281.660	4.383.[illegible]

SUPERFICIE DE SUELO URBANO 5'81 Has

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
La Comisión de Urbanismo de Extremadura, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE...este documento, en la sesión de 15 JUL. 1991
Vº Bº
EL PRESIDENTE
APROBACION DEFINITIVA C.O.P.U.M.A.
EL SECRETARIO,
15 JUL. 1991

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente
Mérida, 28 FEB. 2008

LEYENDA
DELIMITACIÓN
LÍMITE DE SUELO URBANO

RETAMOSA

(CABAÑAS DEL CASTILLO)

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Según Modificación nº 1/07

Miguel Hurtado Urrutía. Arquitecto

CONSEJERÍA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO ACTUAL

Según Modificación nº 1/2007
Aprobada Definitivamente en CUOTEX el 28/02/2008

50 0 50 100 150

PLANO 11

ESCALA 1:2000

La Comisión de Urbanismo y ~~Ordenación del Territorio de Extremadura~~ ACUERDA:

En Mérida Sesión de: 29 de septiembre de 2022

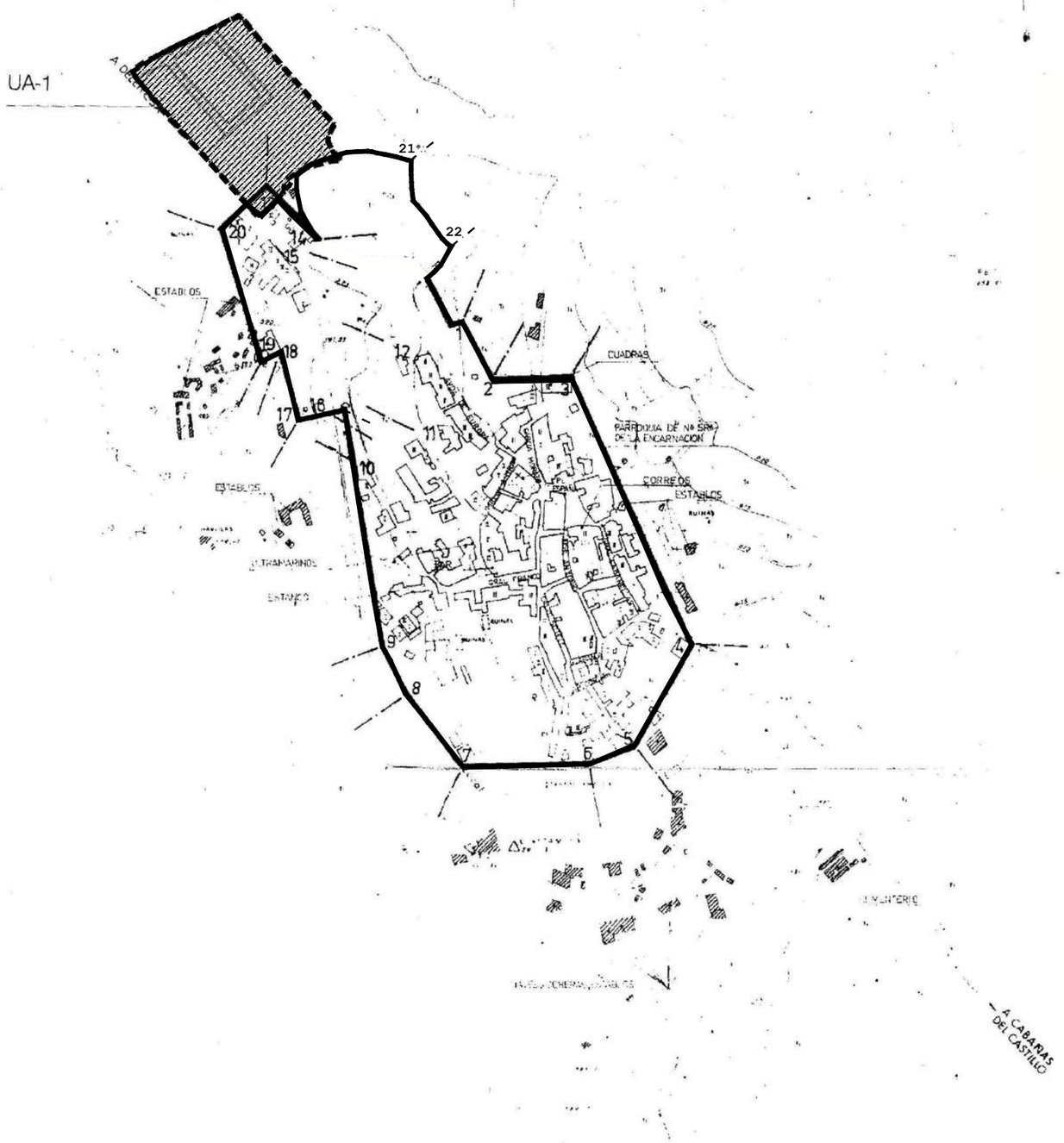
APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Estíbaliz Beso Moreno de Acevedo Yagüe

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



COORDENADAS DE LOS PUNTOS					
PUNTO Nº	COORDENADAS X	COORDENADAS Y	PUNTO Nº	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	281.837	4383.552	12	282.782	4383.538
2	281.859	4383.511	13	281.691	4383.651
3	281.917	4383.512	14	281.727	4383.618
4	282.009	4383.318	15	281.718	4383.657
5	281.963	4383.244	16	281.736	4383.486
6	281.929	4383.232	17	281.715	4383.484
7	281.837	4383.230	18	281.702	4383.534
8	281.796	4383.283	19	281.688	4383.525
9	281.778	4383.318	20	281.660	4383.622
10	281.758	4383.451	21	281.799	4383.673
11	282.809	4383.472	22	281.827	4383.610

SUPERFICIE DE SUELO URBANO 6,65 Has

Fdo. Estíbaliz Bleda Moreno de Acevedo Trigal

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: 29 de septiembre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

LEYENDA

- DELIMITACIÓN
- LÍMITE DE SUELO URBANO

RETAMOSA

(CABAÑAS DEL CASTILLO)

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Aral Consultoría S.L.

ARAL CONSULTORIA, S.L.

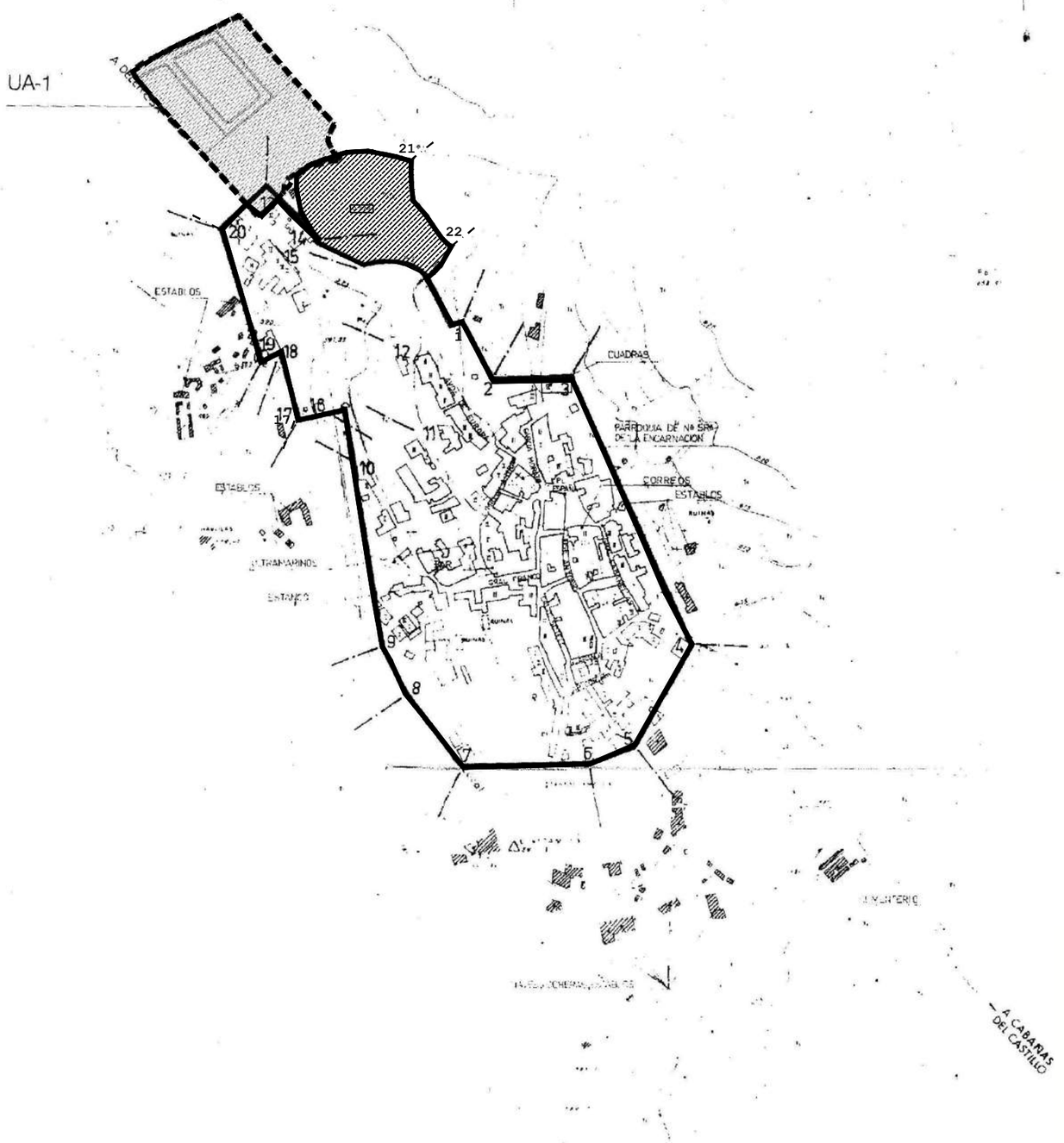
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Estado reformado. Según Modificación M-009

PLANO 11

50 0 50 100 150

ESCALA 1:2000



LEYENDA

LÍMITE SUELO URBANO

USO DOTACIONAL.
(D-S.AS) Sanitario-Asistencial

(*) Normativa de aplicación PDSU Arts. 7.2 y 7.5.

RETAMOSA

(CABAÑAS DEL CASTILLO)

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

ARAL CONSULTORIA, S.L.

USOS

Según Modificación M-009

50 0 50 100 150

PLANO

11-17

ESCALA
1:2000

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida
Sesión de: 29 de septiembre de 2022

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Bexo Moreno de Acevedo Yagüe

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

ANEXOS

ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1.- ANTECEDENTES

El presente documento se enmarca en el Capítulo VII Evaluación ambiental de la LEY 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concretamente según lo establecido en el artículo 38 de este documento legislativo en el cual, se establece la obligatoriedad de realizar la tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de algunos planes y programas.

El presente documento denominado Documento Inicial Estratégico, junto con una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria y borrador del plan constituyen el primer paso para la tramitación de la EAE.

El contenido de este documento se adapta a lo establecido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La presente modificación del PDSU contempla transformación en la vigente clasificación y contenido de normativa urbanística, por lo que se trata de una innovación que precisa ser tramitada por el mismo procedimiento de evaluación ambiental que el planeamiento general, por ello será informada por el Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente, acorde a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

➲ El objeto de la presente Modificación Puntual viene motivado por la intención del Excmo. Ayuntamiento de Cabañas del Castillo de la ampliación de la delimitación del Suelo Urbano para la inclusión de terrenos destinados a uso Dotacional Público para la construcción de 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) se encuentra colindante con el perímetro de suelo urbano, incluso una superficie 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 m^2.

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 suministro de 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 los apartados 7.1. Definición y 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. 5.5 de la LOTUS:

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

…5. A los efectos de asignación de uso, se definen según sus características funcionales:

a) Uso residencial: uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con independencia de la clase de suelo donde se implante. Integra los siguientes usos pormenorizados: vivienda y residencial autónomo.

1) Uso vivienda: uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

2) Uso residencial autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal.

b) Uso productivo: uso que engloba las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes o a la producción de servicios. Integra los usos pormenorizados productivo artesanal, industrial, logístico y especial.

1) Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.

2) Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.

3) Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

4) Uso especial: actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.

c) Uso terciario: usos cuya finalidad es la prestación de servicios.

1) Uso comercial: actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

2) Uso oficinas: actividades de prestación de servicios profesionales, financieros, etc.

3) Uso recreativo: actividades vinculadas al ocio y esparcimiento.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.

d) Uso dotacional: usos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población, localizados en los sistemas de infraestructuras, redes de servicio y equipamientos de cualquier tipo (sanitario, educativo, cultural, etc.).

e) Uso zonas verdes: uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos.

f) Uso agropecuario: es aquel cuya actividad está relacionada directamente con la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética y otras análogas, que no exija transformación de productos, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación.

g) Uso agroindustrial: es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación y/o almacenamiento de productos del uso agropecuario.

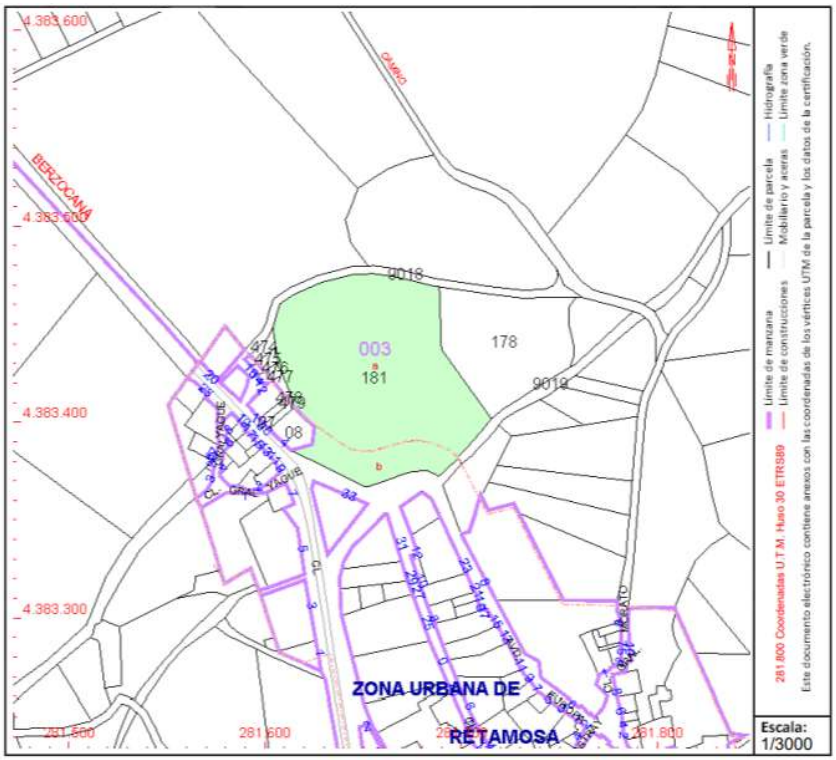
3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación Puntual de Cabañas del Castillo, afecta a la Parcela 181 Polígono 3 localizada en Retamosa (pedanía de Cabañas del Castillo). Concretamente se incluirán dentro de suelo urbano un total de 7.204 m^2 (85,62% del total de superficie de la parcela), la cual se encuentra situada en el noroeste del casco urbano.

El frente de la parcela cuenta con todos los servicios (acceso rodado, energía eléctrica, saneamiento, abastecimiento), de ahí que esté clasificada como suelo urbano (14,38% de la superficie total de parcela)

Referencia catastral	10034A003001810000GP
Localización	Polígono 3 Parcela 181 CERCADOS. CABAÑAS DEL CASTILLO (CÁCERES)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



La modificación pretende la ampliación del casco urbano de Retamosa, con una calificación de Uso Dotacional Público, manteniendo las mismas condiciones edificatorias que están establecidas en la Normativa Vigente, en este aspecto será refundida la documentación gráfica que refleje los cambios producidos.

Por otro lado, será modificado los apartados 7.1.Definición y 7.2. Usos, de la Normativa del PDSU, para adecuarlo a lo establecido en la legislación vigente (LOTUS), de ahí que sea necesario la nueva redacción de este artículo y se refundirán con las páginas correspondientes de la normativa.

4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICAS Y AMBIENTALES VIABLES

Teniendo en cuenta las alternativas más razonables técnica y ambientalmente viables, los aspectos que justifican la modificación son:

→ La modificación supone una reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano destinado a uso Dotacional Público, en coherencia con la situación urbanística actual y como respuesta a la demanda poblacional para mejorar la calidad de vida de la población anciana.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

→ La modificación respeta y mejora la evolución urbana y calidad de vida de las personas.

→ Mejorará los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 12 de la LOTUS.

5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo de la modificación seguirá los trámites que implican la Aprobación Inicial, Provisional, según corporación municipal y Definitiva, según CUOTEX. En esta tramitación se incorporarán los informes sectoriales recabados de las correspondientes administraciones, así como alegaciones formuladas durante los periodos de exposición al público.

El desarrollo de esta modificación tendrá un impacto mínimo sobre el medio ambiente, ya que las regulaciones se encuentran el terreno a reclasificar y atienden al desarrollo y crecimiento lógico de la entidad local.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

6.1. Localización

La entidad local de Retamosa pertenece al término municipal de Cabañas del Castillo. Este término municipal se encuentra en el este de la provincia de Cáceres, en la comarca de Villuercas-Ibores-Jara. Limita al norte con el término municipal de Robledollano, al este con Navalvillar de Ibor y Navezuelas, al sur y oeste con Berzocana, al oeste con Aldeacentera y al noroeste con Deleitosa.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Localización término municipal de Cabañas del Castillo.

La entidad local de Retamosa se encuentra se encuentra al norte del término municipal de Cabañas del Castillo, a una distancia de 8 km, del núcleo urbano de Cabañas.



Localización entidad local de Retamosa en el término municipal de Cabañas del Castillo.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Cabañas del Castillo, está a una distancia aproximada de 110 km de Cáceres. Su término municipal cuenta con una superficie de 105,3 km^2 y en él, además de encontrarse el núcleo urbano principal (Cabañas del Castillo), se localizan tres pedanías: Retamosa, Roturas y Solana de Cabañas.

6.2. Características medioambientales

6.2.1. Clima

El clima de Cabañas del Castillo es de tipo mediterráneo húmedo, ya que la comarca se enmarca en la denominada "Extremadura húmeda", pues las precipitaciones rondan los 1.000 mm/año, siendo la estación más lluviosa el invierno.

En cuanto a las temperaturas, se registran grandes oscilaciones térmicas entre estaciones, alcanzado valores bajo 0ºC (temperatura mínima absoluta) en los meses de invierno y entorno a los 40ºC en los meses de verano (temperatura máxima absoluta).

6.2.2. Relieve

La principal característica del relieve destaca por su carácter accidentado, con fuertes pendientes, conformado con numerosas sierras y encajonados valles plegados en dirección NW-SE. La mayoría de la sierras alcanzan altitudes por encima de los 1000 m.s.n.m., entre las que destacan:

- Sierra Alta: Risco Redondo (1.287 m)
- Sierra Ortijuela: Horcado (1.027 m)
- Sierra de Valdelaorden: Los Moros (942 m)

6.2.3. Geología y Geomorfología

Geológicamente el término municipal de Cabañas del Castillo se encuadra dentro de las Hojas 680 – Aldeacentenera; Hoja 681 - Castañar de Ibor; Hoja 707 – Logrosán.

Litológicamente está caracterizado por los siguientes materiales: CEG (Complejo Esquisto Grauváquico); Pizarras y cuarcitas; Rañas; Cuarcita armonicana; Materiales coluviales; Ampelitas y liditas; Sedimentos de relleno de valles. Estos materiales se distribuyen por el término municipal tal y como se refleja en el siguiente mapa.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Mapa geológico. Fuente: SIGEO. Elaboración propia.

6.2.4. Hidrología

Las principales redes hidrográficas que atraviesan el término municipal pertenecen a la Cuenca Hidrográfica del Tajo, y entre ellas destacan:

- Río Almonte: atraviesa el municipio por la zona central.
- Río de Viejas: atraviesa el término por la parte este.
- Río Berzocana: actúa de límite natural, por el oeste, con el municipio de Berzocana.

Además de estas redes, se localizan los siguientes arroyos: arroyo Buche, arroyo de Molinillos, arroyo de Vadilleras, arroyo de la Pizarra, arroyo de las Tinajas, arroyo de los Desesperados, arroyo del Colmenar y arroyo del Verdinal; y las gargantas de Santa Lucía y de Solana.

6.2.5. Vegetación

- Formaciones Boscosas: Existen bosques climáticos, en estricta consonancia con las condiciones macroclimáticas y bosques edafoclimáticos que se desarrollan sobresuelos con hidromorfia más o menos permanente a causa de su proximidad a los cursos de agua. Al primer tipo pertenecen los castañares, encinares, alcornocales, melojares y quejigares, bosques a menudo de carácter mixto y en estado de mayor o menos degradación y al segundo diversos tipos de bosques riparios (alisedas, fresnedas, etc.).

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Encinares y alcornocales Los encinares que aparecen en el territorio, se asientan fundamentalmente sobre suelos ácidos (encinares acidófilos). La encina se acompaña a menudo de piruétano (*Pyrus bourgeana*) y bajo el estrato arbóreo aparecen elementos de carácter arbustivo entre los que destacan diversas cistáceas, leguminosas, labiadas y otros elementos comunes siendo buena parte de ellos de carácter serial. Los alcornocales aparecen bien desarrollados en la base de las serranías ácidas y en aquellas zonas del piso basal silíceo donde las especiales condiciones edáficas o microclimáticas propician la existencia del grado de humedad necesario para que se desarrolle el alcornoque. A veces, acompañan al alcornoque elementos arbustivos de gran porte que propician el desarrollo de un bosque denso con gran interés cinegético, donde son comunes la jara pringosa (*Cistus ladanifer),* el madroño (*Arbutus unedo*), el durillo (*Viburnum tinus*), el labiérnago (*Phyllirea angustifolia*) y diversas ericáceas y cistáceas.

6.2.6. Fauna

En los riscos de las sierras se pueden observar un gran número de nidos de buitres negros y leonados, también rapaces como: milanos negros, azores, gavilanes, halcones peregrinos, cernícalos, búhos, águila imperial. Otras especies de avifuana representativas son: grullas, martín pescador, lavanderas, mirlos acuáticos, ruiseñores, petirrojos, trepadores azul.

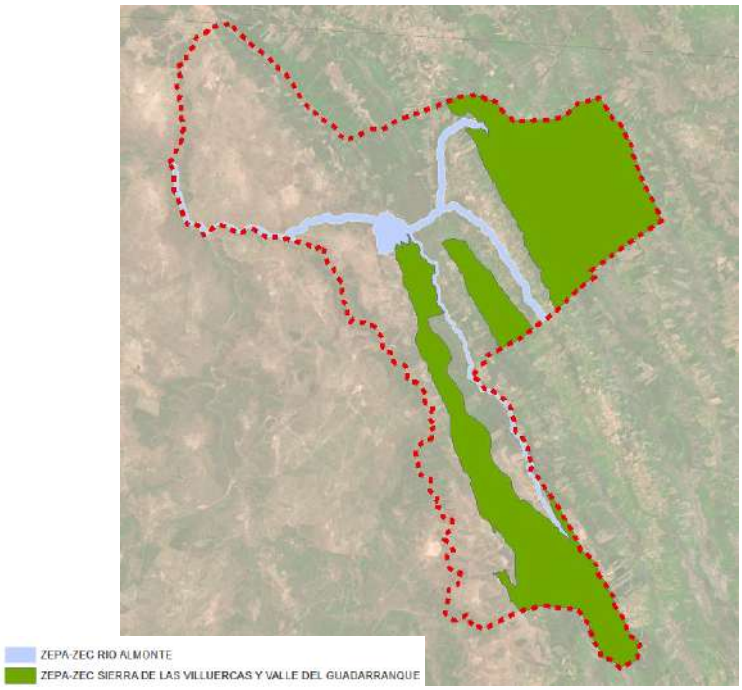
Los mamíferos más representativos son: ciervos, corzos, jabalíes , jinetas, garduñas, gato montés, conejos, perdices, meloncillos y nutrias.

6.2.7. Espacios protegidos

El término municipal de Cabañas del Castillo, está afectado por los siguientes espacios de la Red Natura 2000:

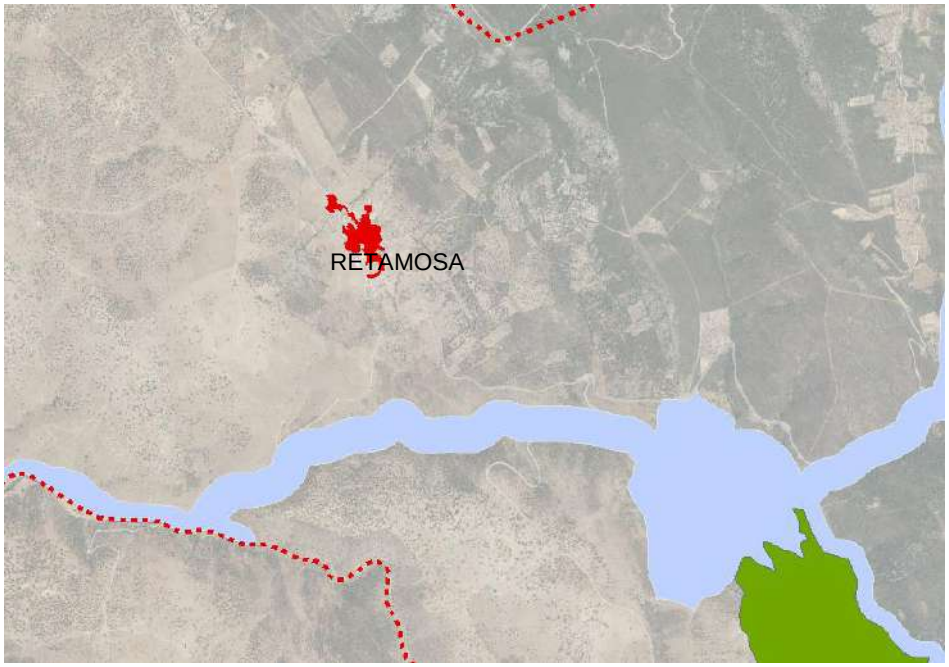
- ZEPA y ZEC Río Almonte (ocupa 528,41 has.)
- ZEPA y ZEC Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque (ocupa 3.846,56 has).

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



Localización Espacios Protegidos. Fuente: SITEX. Elaboración propia.

Ambos Espacios Protegidos no afectan al núcleo urbano de Retamosa.



Localización Espacios Protegidos. Fuente: SITEX. Elaboración propia.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Por otro lado, Cabañas del Castillo pertenece al **Geoparque de Villuercas Ibores Jara**, el cual forma parte desde 2011 de las Redes Europea y Global de Geoparques por la UNESCO, además tiene la consideración de Geoparque Mundial UNESCO desde 2015.

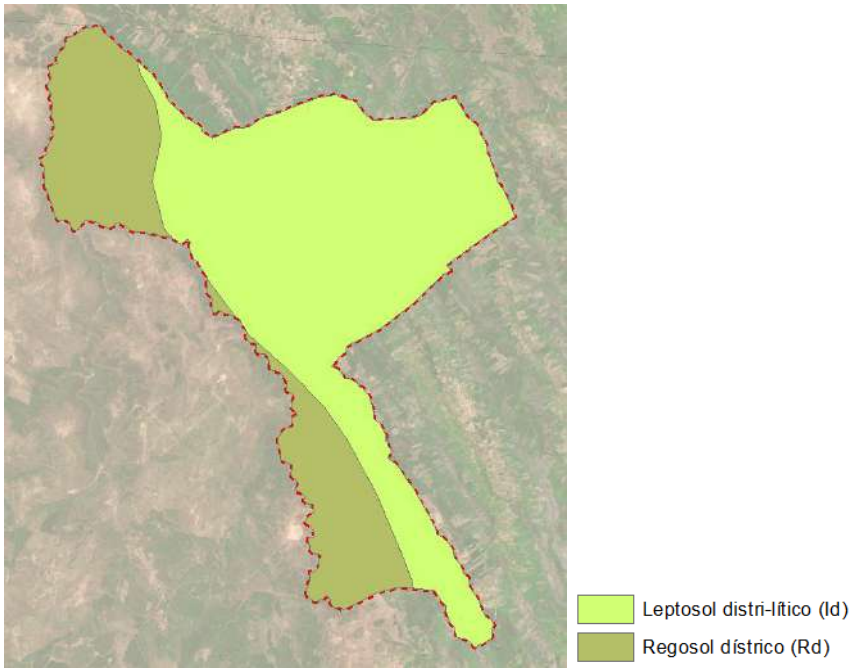
En cuanto a los **Hábitats**, en el término municipal se localizan los siguientes:

- 4030. Brezales secos europeos.
- 4090. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.
- 5210. Matorrales arborescentes de Juniperus spp.
- 5330. Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
- 6310. Dehesas perennifolias De Quercus spp.
- 8220. Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica.
- 91B0. Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia.
- 91E0. Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior.*Prioritario.
- 9230. Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pirenaica.
- 9260. Bosques de Castanea sativa.
- 9330. Alcornocales de Quercus suber.
- 9340. Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6.2.8. Edafología

Las clases de suelo existentes en el término municipal de Cabañas del Castillo son: Regosol Dístrico y Leptosolo distri-lítico



Clasificación según FAO. Fuente: SITEX. Elaboración propia.

6.2.9. Vías pecuarias

El Cordel Antiguo al Puente del Conde, es la única vía pecuaria que atraviesa el término municipal de Cabañas del Castillo.

6.3. Medio socioeconómico

Actualmente según, padrón municipal de 2020, Cabañas del Castillo tiene una población de 424 habitantes, de los cuales 73 habitan en Retamosa (un 17,22% del total del término).

En cuanto la ocupación por sectores económicos, según datos del Ministerio, es la siguiente:

R. General	37
R.G. Agrario	37
R.E.T. Autónomos	40
Total	114

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6.4. Infraestructuras

6.4.1. Vías de comunicación

Toda la red viaria que atraviesa el término municipal de Cabañas del Castillo es de titularidad provincial:

- CC-121. Comunica Retamosa con Navezuelas
- CC-22.2. Enlaza, por la zona norte, Retamosa con la EX-386.
- CC-22.3. Comunica Retamosa, por el sur, con la CC-22.4.
- CC-22.4. Carretera que direcciona a Solana.

6.4.2. Red de abastecimiento

El abastecimiento de agua, en el caso de Retamosa, se realiza mediante captación en arroyos. La red de distribución está conformada, por tuberías de Polietileno y PVC. Existe un depósito al norte de la entidad local.

6.4.3. Red de saneamiento

En cuanto a la red de saneamiento de Retamosa, ésta está conformada por tuberías de hormigón y PVC. Existen dos redes de colectores.

6.4.4. Alumbrado público

Casi la totalidad de las calles de Retamosa cuentan con alumbrado público.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Teniendo en cuenta el objetivo de la presente modificación puntual, entre las acciones a llevar a cabo, la única que podría genera impacto, 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.

8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

La presente modificación puede tener repercusiones en los siguientes planes:

- ❖ Plan Territorial de Villuercas-Ibores- Jara, en tramitación.
- ❖ Plan General Municipal de Cabañas del Castillo, en tramitación.
- ❖ Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cabañas del Castillo, vigente.

9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La presente modificación sería objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en cuanto que consiste en una modificación menor consistente en la Reclasificación de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano de uso Dotacional Público.

Lo expuesto en el párrafo anterior, se basa en lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concretamente en el art. 49:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 38.

b) Los planes y programas mencionados en el artículo 38 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 38.

d) Las modificaciones de planes y programas, inicialmente no sometidos a evaluación ambiental estratégica, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias que se recogen en el artículo 38, letras a) y b).

e) Las modificaciones menores de las Directrices de Ordenación Territorial y de los Planes Territoriales.

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.

2.º Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren las condiciones de calificación del suelo no urbanizable, cuando afecten a las condiciones para ubicar o desarrollar actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos, o supongan la admisión de nuevos usos o de más intensidades de usos, en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y arqueológica.

3.º Planes Generales Municipales o Planes Parciales que afecten a suelo urbano, cuando supongan la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4.º Planes Especiales de Ordenación que modifiquen las determinaciones del planeamiento general y tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o el medio natural.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

g) Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen o mejoren el planeamiento urbanístico general que no hubiera sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

h) Los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Los motivos de selección de la propuesta son:

- ⇨ Necesidad de crear suelo de Uso Dotacional Público, destinado a una demanda de equipamiento poblacional, ya que la edad media de los habitantes del término municipal es muy elevada, por lo que se considera necesario dotar al municipio de infraestructuras necesarias que mejoren la calidad de vida.
- ⇨ La modificación permite un crecimiento sostenible y ordenado, ya que la ampliación es contigua al límite de suelo urbano existente.
- ⇨ Necesidad de adecuación de los apartados 7.1. y 7.2. a la legislación urbanística vigente.

11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE AL MEDIO AMBIENTE CON RESPECTO AL CAMBIO CLIMÁTICO

Para reducir los impactos enumerados en apartado anterior, se llevarán a cabo las siguientes medidas.

- ⇨ Se controlará la recogida de residuos generados durante las obras.
- ⇨ Se evitará el vertido de combustible, carburantes, aceites…, en la zona.
- ⇨ Se controlará el movimiento de maquinaria pesada, revisando la velocidad máx. para no generar polvo, y que ésta cumpla con la normativa vigente en cuanto a emisión de gases se refiere.
- ⇨ Se prohibirá cualquier acción que pueda generar incendio.
- ⇨ La edificación deberá cumplir con las condiciones edificatorias establecidas en la normativa vigente.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

En cuanto al cambio climático, la presente modificación no afectará de manera significativa ya que los agentes participantes no generan gases contaminantes ni residuos peligrosos. De hecho, los posibles impactos, son compatibles con el medio ambiente, si se llevan a cabo las anteriores medidas protectoras y correctoras.

12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El seguimiento ambiental se llevará a cabo según las correspondientes licencias de obras o usos.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ANEXO II. REPORTAJE FOTOGRÁFICO







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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA





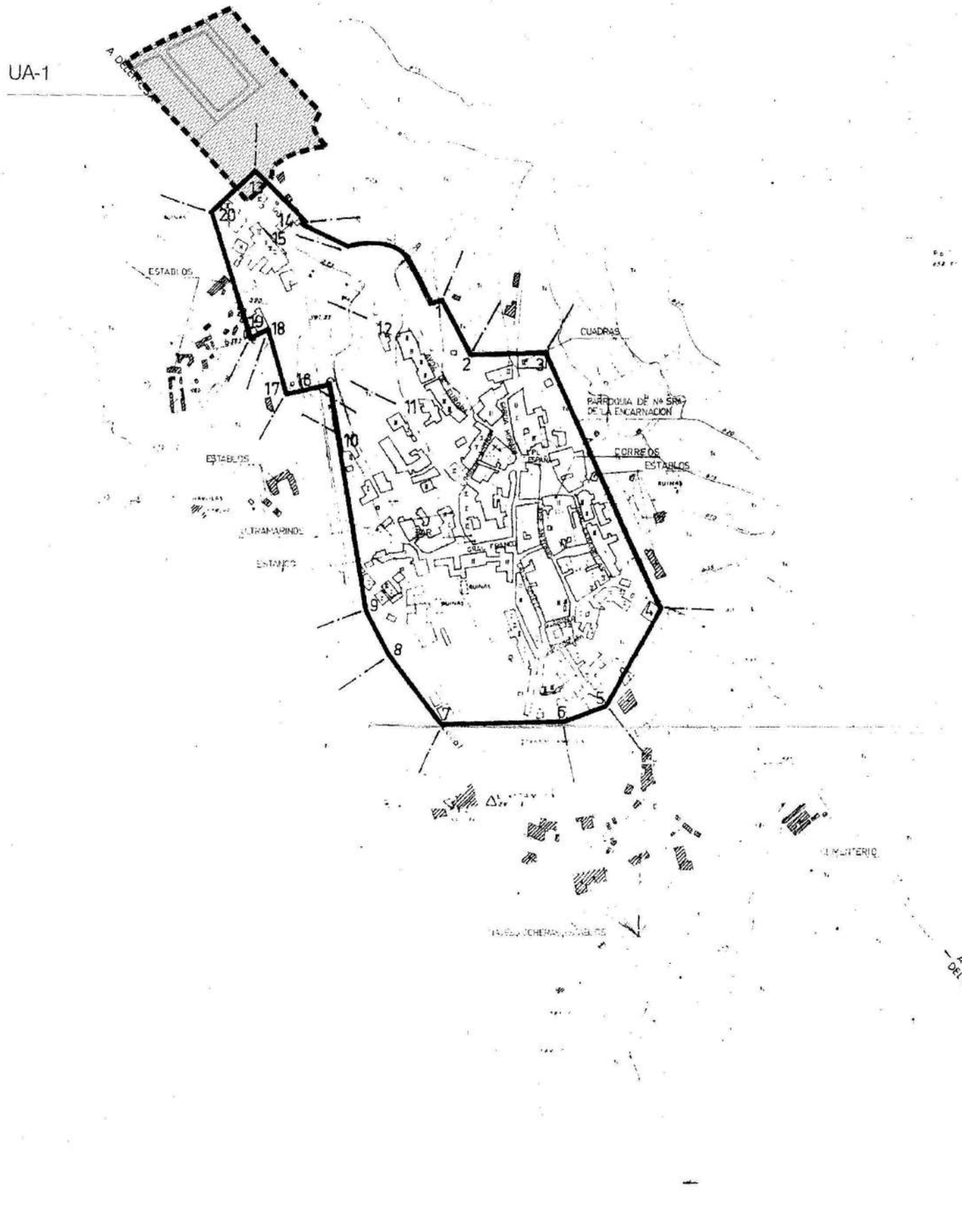
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ANEXO III. DOCUMENTOS REFUNDIDO

La documentación que integra el PDSU de Cabañas del Castillo, será refundida con aquella que ha sido reformada por la presente Modificación. Esta documentación es la siguiente:

- Plano 11. Delimitación de Suelo Urbano Actual. Retamosa
- Plano 11. Delimitación de Suelo Urbano. Estado reformado. Retamosa
- Plano 11-2. Usos.
- Página 40-1. de la Normativa Urbanística.

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA



COORDENADAS DE LOS PUNTOS					
PUNTO Nº	COORDENADAS X	Y	PUNTO Nº	COORDENADAS X	Y
1	281.837	4.383.552	11	282.809	4.383.472
2	281.859	4.383.511	12	284.782	4.383.536
3	281.917	4.383.512	13	281.6[illegible]	4.383.65[illegible]
4	282.005	4.383.318	14	281.727	4.383.5[illegible]
5	281.953	4.383.24[illegible]	15	281.718	4.383.607
6	281.929	4.383.232	16	281.736	4.383.[illegible]
7	281.937	4.383.230	17	281.715	4.383.484
8	281.796	4.383.283	18	281.[illegible]	4.383.534
9	281.778	4.383.318	19	281.663	4.383.5[illegible]
10	281.758	4.383.451	20	281.660	4.383.[illegible]

SUPERFICIE DE SUELO URBANO 5'81 Has

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
La Comisión de Urbanismo de Extremadura, acordó aprobar DEFINITIVAMENTE...este documento, en la sesión de 15 JUL. 1991
Vº Bº
EL PRESIDENTE
APROBACION DEFINITIVA C.O.P.U.M.A.
EL SECRETARIO,
15 JUL. 1991

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente
Mérida, 28 FEB. 2008

LEYENDA
DELIMITACIÓN
LÍMITE DE SUELO URBANO

RETAMOSA

(CABAÑAS DEL CASTILLO)

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Según Modificación nº 1/07

Miguel Hurtado Urrutía. Arquitecto

CONSEJERÍA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO ACTUAL

Según Modificación nº 1/2007
Aprobada Definitivamente en CUOTEX el 28/02/2008

50 0 50 100 150

PLANO 11

ESCALA 1:2000

La Comisión de Urbanismo y ~~Ordenación del Territorio de Extremadura~~ ACUERDA:

En Mérida Sesión de: 29 de septiembre de 2022

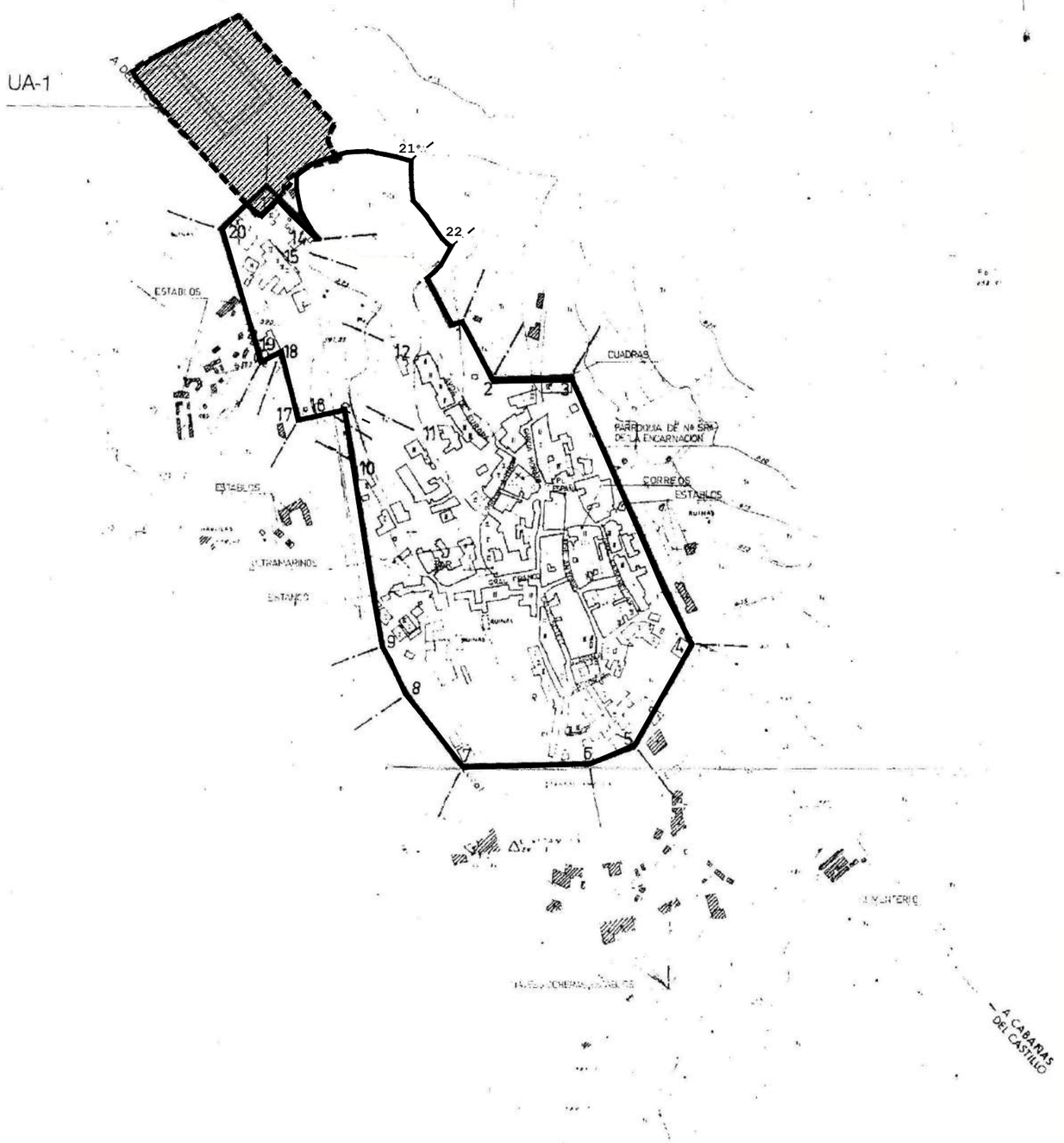
APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Estíbaliz Beso Moreno de Acevedo Yagüe

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA



COORDENADAS DE LOS PUNTOS					
PUNTO Nº	COORDENADAS X	COORDENADAS Y	PUNTO Nº	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	281.837	4383.552	12	282.782	4383.538
2	281.859	4383.511	13	281.691	4383.651
3	281.917	4383.512	14	281.727	4383.618
4	282.009	4383.318	15	281.718	4383.657
5	281.963	4383.244	16	281.736	4383.486
6	281.929	4383.232	17	281.715	4383.484
7	281.837	4383.230	18	281.702	4383.534
8	281.796	4383.283	19	281.688	4383.525
9	281.778	4383.318	20	281.660	4383.622
10	281.758	4383.451	21	281.799	4383.673
11	282.809	4383.472	22	281.827	4383.610

SUPERFICIE DE SUELO URBANO 6,65 Has

Fdo. Estíbaliz Bleda Moreno de Acevedo Trigal

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: 29 de septiembre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

LEYENDA

- DELIMITACIÓN
- LÍMITE DE SUELO URBANO

RETAMOSA

(CABAÑAS DEL CASTILLO)

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Aral Consultoría S.L.

ARAL CONSULTORIA, S.L.

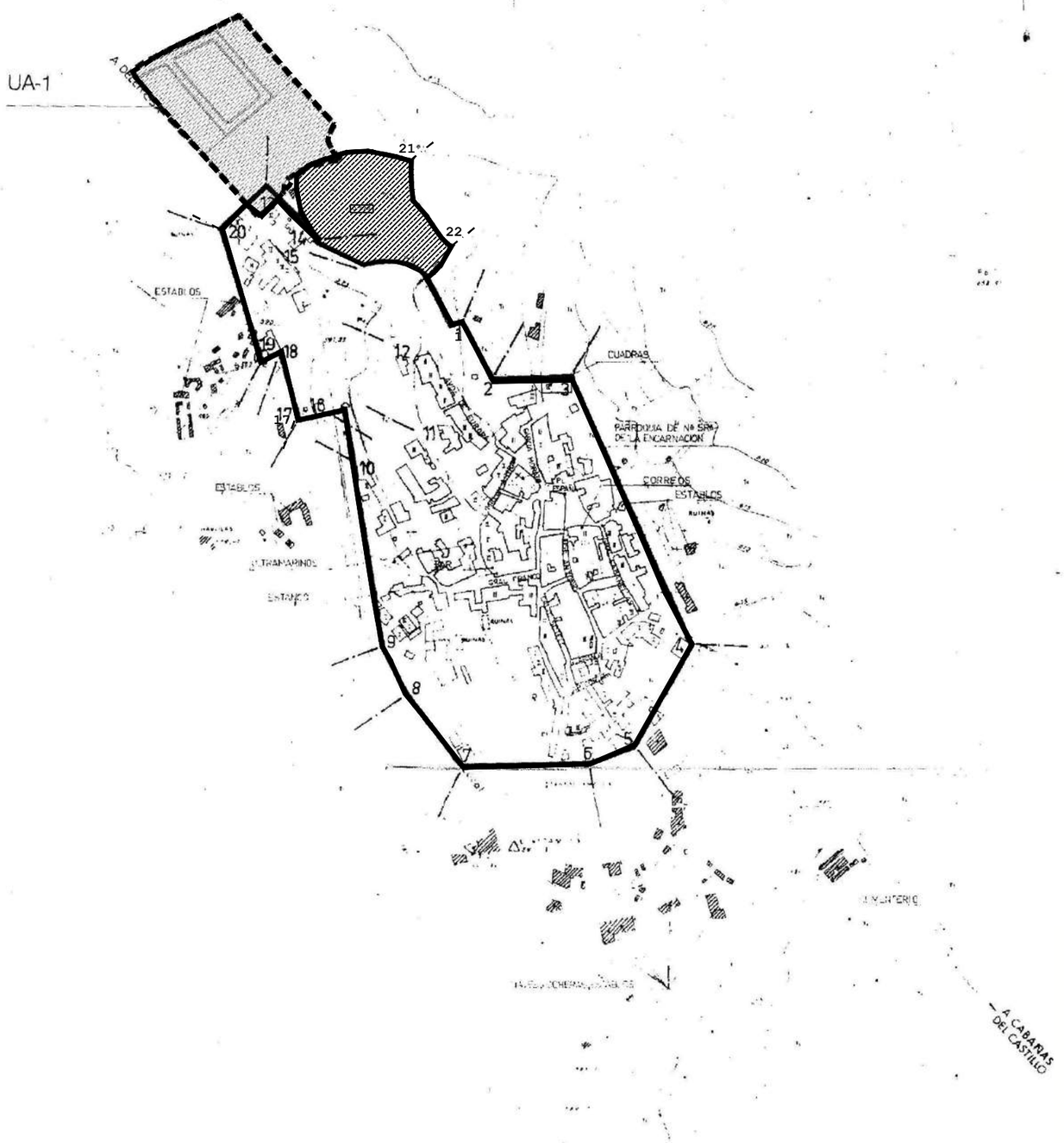
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Estado reformado. Según Modificación M-009

PLANO 11

50 0 50 100 150

ESCALA 1:2000



LEYENDA

LÍMITE SUELO URBANO

USO DOTACIONAL.
(D-S.AS) Sanitario-Asistencial

(*) Normativa de aplicación PDSU Arts. 7.2 y 7.5.

RETAMOSA

(CABAÑAS DEL CASTILLO)

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

ARAL CONSULTORIA, S.L.

USOS

Según Modificación M-009

50 0 50 100 150

PLANO

11-17

ESCALA
1:2000

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida
Sesión de: 29 de septiembre de 2022

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Bexo Moreno de Acevedo Yagüe

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

7.1. DEFINICIÓN

Corresponden a este ámbito, los terrenos delimitados en la UA-1, del casco urbano de Retamosa de Cabañas del Castillo, caracterizado por contener un Uso Residencial de tipología vivienda unifamiliar en hilera y Uso Terciario y, en aquellas parcelas cuyo uso sea el Dotacional.

7.2. USOS

→ 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 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: Sanitario-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).

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: 29 de septiembre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA