MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN CABAÑAS DEL CASTILLO, CÁCERES

PROMOTOR
Encarnación Vizcaíno Fernández
C/ La Charca, 10373, Roturas de Cabañas, Cáceres.

SITUACIÓN
Parcela 987 del Polígono 6 de Cabañas del Castillo, Cáceres.

ARQUITECTO
Noelia Montes Pulido, colegiado no. 693642, del COADE.

EXTREMADURA
La Comisión de Ordenación del Territorio de Extremadura
Pleno Ordinario, Telemáticamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.

18 OCT 2018

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO
SECRETARÍA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

1.1. Introducción
1.2. Planeamiento Vigente y documentación previa
1.3. Objeto y alcance de esta Modificación Puntual
1.4. Antecedentes de hecho
1.5. Autor del encargo y propiedad de la finca
1.6. Justificación de la procedencia de la Modificación Puntual

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1. Condicionantes de partida

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

2.1. Condiciones urbanísticas actuales de aplicación
2.2. Condiciones urbanísticas propuestas
2.3. Condiciones urbanísticas según PDSU de Cabañas del Castillo

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Descripción de la Modificación Propuesta
3.2. Justificación del cumplimiento de la Normativa Vigente

5. ANEXOS

Anexo I. Justificación del cumplimiento del Reglamento de la Ley de Promoción de Accesibilidad en Extremadura.
Anexo II. Ficha catastral
Anexo III. Fotografías del estado actual.
Anexo IV. Documento ambiental estratégico.

6. PLANOS

Plano 1. Unidad de Actuación UA-1. Situación y emplazamiento.
Plano 2. Unidad de Actuación UA-1. Servicios urbanos básicos.
Plano 3. Unidad de Actuación UA-1. Ordenación detallada.

Mérida, 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha día octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

1. ANTECEDENTES

En base a la última resolución de la CUOTEX en cuanto al expediente iniciado con el objeto de esta Modificación Puntual, y por la complejidad de la misma, **se ha determinado reducir el límite de la unidad de actuación** con el fin de simplificar el trámite y aislar posibles impedimentos que pudiesen trabar el desarrollo de dicha modificación en un futuro, como por ejemplo la existencia de un arroyo en la parcela y ciertas edificaciones de escasa entidad pero gran antigüedad.

Se presenta por tanto este nuevo documento en el que se incluyen todas las modificaciones pertinentes y relativas a la decisión antes citada.

1.1. Introducción

La presente memoria y los documentos que se acompañan desarrollan la redacción de una **Modificación Puntual del Planeamiento Vigente de Cabañas del Castillo** para reclasificar Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial situado al noreste del casco urbano de la pedanía de Roturas de Cabañas, anexo al mismo.

Esta modificación afecta únicamente a una superficie total de 1280 m^2 correspondientes a la **Parcela 987 del Polígono 6**, con referencia catastral 10034A006009870000GE.

1.2. Planeamiento Vigente y documentación previa

Planeamiento en vigor:

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de **la Delimitación de Suelo Urbano** (en adelante PDSU) de Cabañas del Castillo, aprobada definitivamente el 23 de Enero de 1986. Posteriormente se han llevado a cabo una serie de modificaciones puntuales de esta delimitación inicial.

Normativa urbanística aplicable:

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado, por las siguientes normas:

a) Ley 15/2001 del 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura **(LSOTEX)** y sus modificaciones.

b) Decreto 7/2007 del 23 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura **(RPLANEX).**

Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vaquero

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de octubre de 2018.

18 OCT 2018 Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

C) Real Decreto legislativo 2/2008 del 26 de Junio por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo.**

1.3. Objeto y alcance de esta Modificación Puntual

El fin que se persigue con la redacción de este documento es la **Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de la pedanía de Roturas de Cabañas**, perteneciente al municipio de Cabañas del Castillo, en el límite del casco urbano, concretamente en la parcela 987 del Polígono 6 de la localidad, ubicada en la zona conocida como Huerto Grande.

Tal y como se ha expresado en el punto 1.1, el objeto de esta Modificación Puntual no es otro que el de la **reclasificación de Suelo No Urbanizable sin protección especial a Suelo Urbano No Consolidado de Uso residencial**, destinándose íntegramente a Vivienda de Renta Libre.

Se procede así a la delimitación de una zona que se adscribirá como Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, recogiendo esta actuación en los oportunos planos normativos vigentes, así como introduciendo en el articulado de las Normas Urbanísticas.

1.4. Antecedentes de hecho

Cabañas del Castillo cuenta con un **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 23 de Enero de 1986**. Dicho planeamiento delimita el perímetro urbano del casco calificando todo lo que queda en su interior como suelo urbano y lo que queda al exterior como suelo no urbanizable.

Actualmente se encuentra **en trámite la redacción de un Plan General Municipal**, la cual fue aprobada inicialmente el 26 de junio de 2012, pero la situación real es que existe en la localidad un planeamiento muy básico que cuenta con más de 30 años de antigüedad y que existe una carencia de terreno urbano que permita la construcción de nuevas viviendas y la extensión y el crecimiento natural de los municipios, Roturas de Cabañas en este caso. Dado que es previsible aún tengan que pasar varios años para poder disponer de un Plan General, se acomete la presente solicitud de calificación de Ampliación de suelo urbano para un terreno lindante con el núcleo de población.

1.5. Autor del encargo y propiedad de la finca

La presente modificación se promueve por encargo de **Encarnación Vizcaíno Fernández**, con DNI 06865893W y domicilio en la calle La Charca, 10373, Roturas de

Mérida 30 NOV 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanes

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de octubre de 2018

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO - SECRETARÍA

Cabañas, Cáceres. Se redacta por la arquitecta **Noelia Montes Pulido, colegiado nº 693642**, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Esta Modificación Puntual del PDSU de Cabañas del Castillo, municipio al que pertenece Roturas de Cabañas, afectaría a una superficie total de 1280 m^2 pertenecientes a una única parcela situada al noreste del casco urbano del municipio.

La titularidad de la finca pertenece a la persona que realiza el encargo, Encarnación Vizcaíno Fernández.

Tanto la delimitación del ámbito de actuación como su uso y superficies se recogen en la documentación gráfica que se acompaña a esta Modificación.

1.6 Justificación de la procedencia de la Modificación Puntual

Conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de la LSOTEX, las modificaciones que no se hubiesen aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de esta ley, se ajustarán a esta.

Puesto que Cabañas del Castillo no dispone de Planeamiento General Municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística (en este caso PDSU), se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en el artículo 77 y siguientes de la LSOTEX, así como en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX) en su artículo 100 y siguientes.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, art. 80 de la LSOTEX, y en los artículos del 102 al 106 del RPLANEX.

En cuanto al objeto y finalidad de esta Modificación, es de aplicación el artículo 81.1.b de la LSOTEX, relativo a que no es necesario la revisión del Plan General, ya que, la innovación prevista por esta modificación supone menos del 30% para este municipio que es menor de 20000 habitantes. Para su justificación, se adjunta tabla con la superficie de ampliación respecto al suelo urbano actual.

Superficie suelo urbano actual	Superficie suelo urbano a ampliar	Porcentaje ampliado	Art. 81.1.b LSOTEX
68.000 m^2	1280 m^2	1,88 %	Cumple

La presente modificación se redacta al amparo de cuanto se expresa con anterioridad; en lo que encuentran justificación la procedencia de esta Propuesta de

30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO
DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.
Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor
16 OCT 2018
SECRETARIA

Modificación, como procedimiento más operativo y rápido para satisfacer la necesidad de suelo residencial en condiciones acordes con la demanda que actualmente existe en Roturas de Cabañas.

Se presenta la documentación requerida en los artículos 106 y posteriores del RPLANEX.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó emitir informe favorable sobre este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanguas

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada en fecha de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO · SECRETARÍA

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1. Condicionantes de partida

El presente documento de Modificación Puntual de Delimitación de Suelo Urbano se centra en la **parcela 987 del Polígono 6 de Cabañas del Castillo** , que posee una superficie total de 3.615 m^2. La modificación propuesta afecta solamente a una superficie delimitada de 1280 m^2.

La parcela actualmente cuenta con la clasificación de suelo no urbanizable (suelo rústico). Tiene forma trapezoidal y la topografía de la misma presenta una ligera inclinación en su zona norte, más acusada en su parte noroeste, donde cuenta con varios escalonamientos. La finca está delimitada en su flanco este y sur por un murete de piedra, y en sus demás frentes por una valla de alambre metálico.

Referencia catastral: 10034A006009870000GE

Este terreno cuenta actualmente todos los servicios urbanos básicos para considerarlo como solar y consecuentemente como SUELO URBANO (acceso rodado, agua potable, saneamiento y energía eléctrica).

Puesto que con este proyecto se reclama una **reclasificación directa como Suelo Urbano Consolidado**, se acredita que dichos terrenos son aptos para su transformación y que **reúnen los requisitos mínimos que exige el artículo 9.1 de la LSOTEX**. Para ello se adjuntan los planos correspondientes al trazado de las infraestructuras básicas de la localidad de Roturas de Cabañas, en los que se aprecia cómo dichas redes ya existen y se encuentran en situación de abastecer a la parcela sin realizar ningún tipo de obra.

Mérida 30 NOV 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual fue aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.

18 OCT 2018

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO SECRETARÍA



*** Vista aérea parcela de actuación**



AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saaved
Secretario-Interventor



3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

3.1. Condiciones urbanísticas actuales de aplicación

Se redacta la presente Modificación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Roturas de Cabañas de acuerdo con los criterios establecidos en:

A) Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (**LSOTEX**), entre los que se mencionan:

- Artículo 74 en referencia a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana.
- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener la Modificación.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación, teniendo en cuenta que es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- Artículo 80 en referencia al régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 82 en cuando a modificaciones de los planes de ordenación urbanística.

B) El Decreto 7/2007, del 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (**RPLANEX**):

- Artículo 27 al 30 respecto a los estándares dotacionales mínimos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuando a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de
- ordenación urbanística.

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

Art. 80 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX): Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

"1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones..."

"2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún

30 NOV 2018

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 3 de octubre de 2018.

18 OCT 2018

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

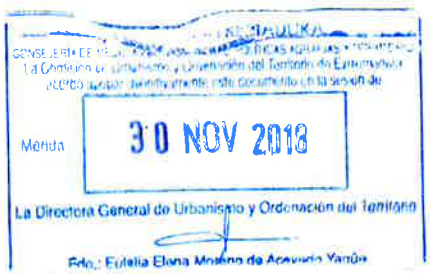
régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste..."

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6.I.22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo, por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y dado que Cabañas del Castillo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre,(LESOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca la competencia de aprobación definitiva del planeamiento, y de cualquier innovación del mismo, radicará en dicha CUOTEX.

De acuerdo con el art. 106 del REPLANEX la documentación necesaria para establecer las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren y deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido por los arts. 77 y 78 de la LESOTEX. En el caso en que la presente modificación alcance la aprobación definitiva los solicitantes, de acuerdo con el art. 80.6 de la LESOTEX, se comprometen a presentar un documento de refundición del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la documentación pertinente.

3.2. Condiciones urbanísticas propuestas

La presente Modificación pretende introducir una nueva zona que se clasificaría como **Suelo Urbano No Consolidado**, tal y como se recoge en el PDSU para la clasificación del suelo, exponiéndose a continuación la justificación y el cumplimiento de las condiciones urbanísticas propuestas según la normativa vigente.



AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

	LSOTEX	REPLANEX	Proyecto	
SUPERFICIE TOTAL ACTUACIÓN	1280 m^2			
SUPERFICIE POTENCIALMENTE EDIFICABLE	510 m^2			
Edificabilidad máxima	0,70 m^2/m^2	0,50 m^2/m^2	0,40 m^2/m^2	Cumple
Dotaciones públicas	102 m^2	102 m^2	182 m^2	Cumple
Zonas verdes	51 m^2	76,5 m^2	78 m^2	Cumple
Aparcamientos	3 plazas	3 plazas	3 plazas	Cumple

Se han tenido en cuenta para esta justificación lo expuesto por el artículo 74 de la LSOTEX, y los artículos 27, 28 y 30 del REPLANEX en cuanto a estándares dotacionales mínimos, así como la posterior modificación de que hace de esta ley el BOE-A-2015-5013 en cuanto a la suspensión de las reservas destinadas a vivienda en régimen de protección (siempre aplicando los parámetros referentes a los municipios con población de derecho inferior a 20000 habitantes).

3.3. Condiciones urbanísticas según PDSU de Cabañas del Castillo

De acuerdo con lo previsto en el art. 9.1.a. de la LESOTEX, al tratarse de un terreno susceptible de integrarse en el núcleo de población y contar con acceso rodado por vía urbana municipal dotada en este tramo de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, se solicita al Ayuntamiento la Ampliación de Suelo Urbano para el mismo, al cual se asignarán los siguientes estándares de planeamiento correspondientes a las condiciones particulares de edificación en el uso residencial que se recogen en el PDSU de Cabañas del Castillo.

Mérida 30 NOV 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

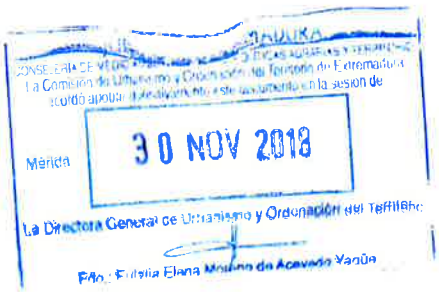
AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 18 de octubre de 2018.

18 OCT 2018

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

CONDICIONES PARCELA	**Superficie Parcela mínima**	100 m^2
	Frente mínimo	7 m
	Fondo mínimo	15 m
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO	20m	
EDIFICABILIDAD	0,40 m^2t/m^2s	
OCUPACIÓN	**Sobre rasante**	Máx. 70% Sup. Neta parcela
	Bajo rasante	Una planta
CONDICIONES DE VOLUMEN	**Altura máxima 1 planta**	5,5 m
	Altura máxima 2 plantas	7,5 m



AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada el día [illegible] de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor



4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1. Descripción de la Modificación Propuesta

El objeto de la presente propuesta de Modificación Puntual del PDSU de Roturas de Cabañas es la reclasificación de los terrenos citados anteriormente y definidos en la documentación gráfica aportada y en los documentos correspondientes al Anexo Documental.

Por consiguiente, la propuesta se compone de los siguientes objetivos:

1. **Reclasificación y Ordenación como Suelo Urbano No Consolidado** de los terrenos anteriormente citados, que en la actualidad están clasificados como Suelo No Urbanizable. La superficie de la parcela afectada conformaría parte del suelo urbano, cuya delimitación y ordenación viene definida en la documentación gráfica aportada, así como se plantea una ficha en la que se definen sus Condiciones Particulares.

2. **Establecer y determinar las cesiones en concepto de dotaciones y equipamiento** que se derivan de la incorporación de ese terreno.

Igualmente se cumple lo expuesto en el artículo 74 de la LSOTEX respecto a la edificabilidad en sectores de uso Residencial donde no se podrán superar los 0,70 m2/m2 en los municipios con población de derecho inferior a 20000 habitantes.

El avance del PGM del municipio ya incluye en su ordenación estructural una ampliación del suelo urbano que incluye casi la totalidad de la parcela a la que nos referimos, por lo que con la redacción de este documento se trata en gran parte de agilizar los trámites pertinentes para esta nueva calificación.

4.2. Justificación del cumplimiento de la Normativa Vigente

Ya se han detallado anteriormente todos los estándares dotacionales, cesiones de aprovechamiento y condiciones de parcela y de edificación que debe cumplir la ampliación del casco urbano. Se expone a continuación la justificación referente al tipo de edificación residencial más adecuada y las infraestructuras o servicios relacionados.

Se considera que la Modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano propuesta es una actuación de "reducido ámbito territorial" que no viene a alterar de forma significativa los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente planeamiento. De acuerdo con la definición del art. 3 del D. 54/2001 estaríamos ante lo que debe considerarse una **"Modificación menor"**

30 NOV 2018
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO
DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.
18 OCT 2018
Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor
SECRETARÍA

De acuerdo con lo previsto en el art. 80 de la LESOTEX se adjunta el presente estudio justificativo de que la actuación propuesta resulta respetuosa con la estructura del casco y con su carácter de pequeño municipio rural.

Se trata de un terreno No Urbanizable que, caso de que en Cabañas del Castillo existiera un planeamiento más desarrollado (Normas Subsidiarias o Plan General) calificaría como "Suelo No Urbanizable". Es decir carecería de la especial protección que se le otorgaría en el caso de que estuviera en zona de huertas, o la que se le asignaría si estuviese enclavado en una zona de monte arbolado o si, por su altitud y amenidad, aconsejaran su especial protección paisajística.

Para este tipo de núcleos de población menores de 2000 habitantes la Ley del Suelo permite establecer en el suelo urbano una **edificabilidad bruta de hasta 0,50 m2/ m2.** Esa edificabilidad se aplica sobre la totalidad de los terrenos delimitados dentro de un polígono o unidad de actuación en suelo urbano. En el presente caso la edificabilidad pretendida máxima es de solo 0,50 m2/ m2, no superando la máxima permitida.

La elección de **una tipología de construcciones aisladas** es la adecuada a una densidad edificatoria baja y además ello supone una implantación tipológica yuxtaponible con las construcciones vecinas. A ello contribuye la fijación de una altura máxima de dos plantas y 7,5 metros y la plena validez, para la Ampliación de Suelo Urbano propuesta, del articulado de los capítulos referentes a Condiciones Particulares de Edificación y Condiciones Estéticas de las Ordenanzas del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. La tipología de construcción aislada propicia la adecuada orientación de las habitaciones vivideras optimizando un adecuado soleamiento e iluminación y el consiguiente ahorro energético. Por tanto parece una solución acertada el establecer una tipología aislada, con parcelas mayores a las hasta ahora establecidas en el casco, en la que los accesos necesarios solo se limiten a dos o tres puntos. De lo anterior se desprende que se cumple con el art. 69.3.g de la LESOTEX por cuanto se da el mantenimiento en lo sustancial de las tipologías edificatorias, y se mantienen o reducen las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.

Junto al borde Norte de la parcela discurren las instalaciones generales de saneamiento, abastecimiento de agua y tendido eléctrico. Las construcciones previstas a que la nueva Ampliación de Suelo Urbano puede dar lugar supondrán un incremento de población menor a 20 personas. Para dicha población (y aún para otra superior) se constata que son suficientes las secciones de tuberías o cables de los sistemas generales actualmente existentes. Se constata igualmente que existe cota suficiente para evacuar por gravedad, hasta el pozo más próximo de la red de saneamiento, los efluentes de las futuras construcciones. Todas las acometidas de servicios que se realicen desde las líneas generales se harán de forma enterrada.

Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

5. ANEXOS

Anexo I. Justificación del cumplimiento del Reglamento de la Ley de Promoción de Accesibilidad en Extremadura.

Teniendo en cuenta las pendientes naturales del terreno en las que se ubica la Unidad de Actuación objeto de la presente modificación, con una pendiente media inferior al 5 %, comprobamos que cumplimos con las pendientes determinadas en el reglamento para los itinerarios adaptados. (U.1. Normas de Diseño de los Elementos de Urbanización).

En la presente Modificación Puntual, así como en la ordenación detallada de la Unidad de Actuación, se han tenido en cuenta para el diseño de la misma las siguientes especificaciones:

- Las pendientes longitudinales de los viarios y aceras son inferiores al 8 % dispuesto en la Norma para los itinerarios peatonales (Norma U.1.1.1.).
- Las pendientes transversales de las aceras no superan la pendiente del 2 % (Norma U.1.1.1.).
- La anchura mínima del acerado es de 1,50 metros, dejando un ancho mínimo libre de 0,90 metros puntualmente en el caso de alcorques, mobiliario urbano y otros condicionantes existentes (Norma U.1.1.2.).
- La altura mínima de paso libre es siempre superior a 2,10 metros (Norma U.1.1.3.).
- Los bordillos tendrán una altura de 12 cms. Inferior a los 15 cms. establecidos como máximo en el Reglamento (Norma U.1.1.4.).
- Las aceras, los vados y los pasos de peatones se han diseñado según lo establecido en el Reglamento (Norma U.1.3.)
- Los pavimentos de los acerados serán duros, no deslizantes y sin cejas (Norma U.1.1.6.).
- Se proyectan tres plazas de aparcamiento adaptadas, número superior al 2 % de las plazas situadas en el viario (art. 18) y cumplen las especificaciones establecidas en la Norma U.1.12.)

Las características de los elementos descritos se concretan en la documentación gráfica.

Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanito

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO
DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.
18 OCT 2018
Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

Anexo II. Ficha catastral.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10034A006009870000GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

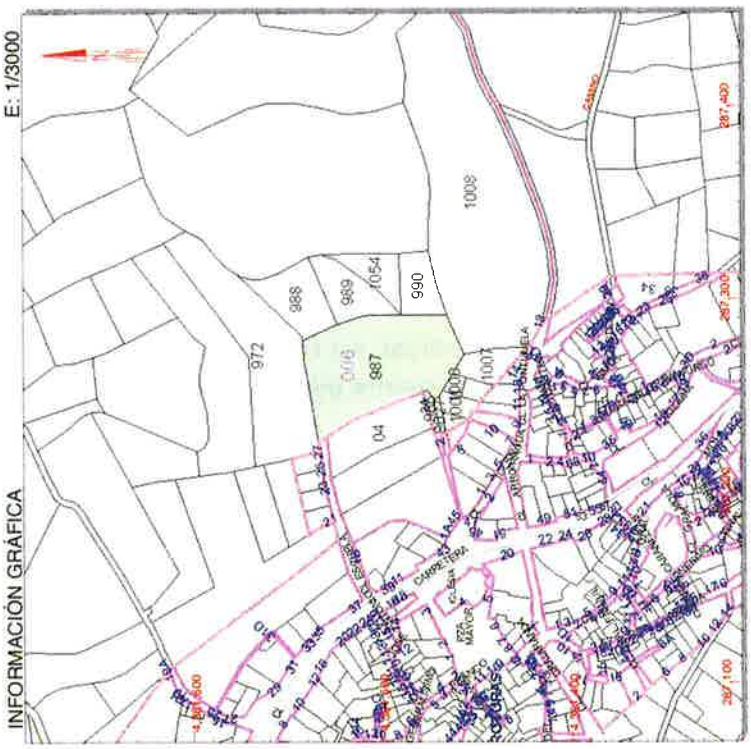
LOCALIZACIÓN: Polígono 6 Parcela 987
HUERTO GRANDE. CABAÑAS DEL CASTILLO [CÁCERES]

USO PRINCIPAL: Agrario [Olivos secano 01]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: -

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: Polígono 6 Parcela 987
HUERTO GRANDE. CABAÑAS DEL CASTILLO [CÁCERES]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: -
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 3.615
TIPO DE FINCA: -

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 4 de Junio de 2018

287,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Moblario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Conforme con el informe favorable de esta Dirección General de fecha 30 NOV 2018
Esta : Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO - SECRETARÍA

Anexo III. Fotografías del estado actual.





10 NOV 2018

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO - SECRETARÍA

18 OCT 2018



Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 11 de octubre de 2018.

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

Anexo IV. Documento ambiental estratégico

El documento ambiental estratégico se incluirá adjunto a la memoria como un documento propio e independiente debido a su extensión y contenido.

Y para que conste y surta a los efectos oportunos se firma el presente en Roturas de Cabañas a 13 de Agosto del 2018.

Fdo: Noelia Montes Pulido. Arquitecta redactora.

la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Fidalia Elena Medina de Acevedo Yanûs

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación ha sido aprobada en el Pleno de Sesión Ordinaria celebrada con fecha 1 de octubre de 2018.

18 OCT 2018

Fdo.: José Carlos Bote Saavedra
Secretario-Interventor

AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DEL CASTILLO - SECRETARÍA