



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN
DEFINITIVO DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO

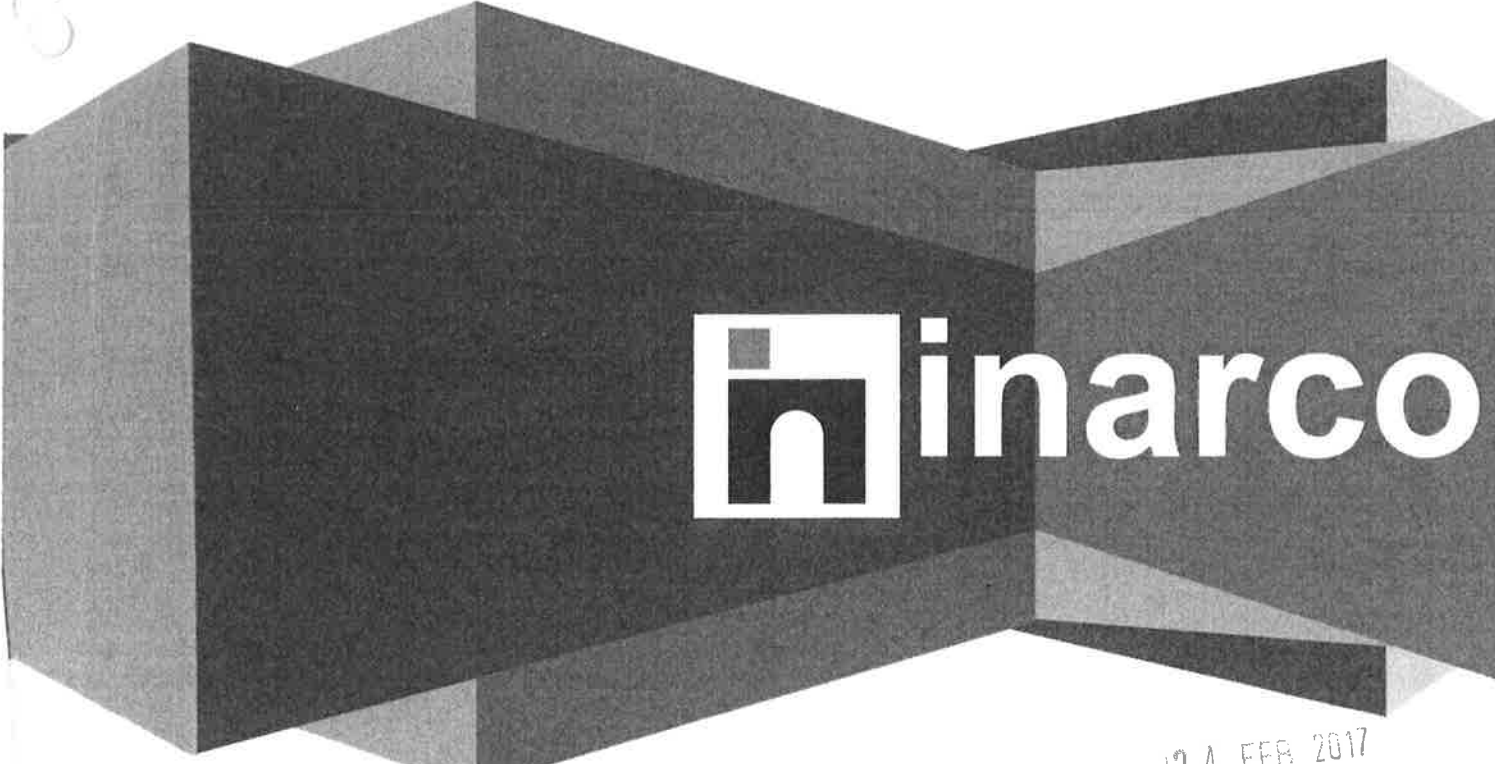
El día 28-12-16
EL SECRETARIO

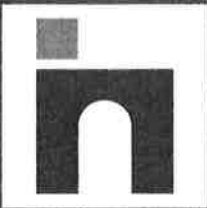
AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE (Cáceres)	
13 MAY 2016	
ENTRADA	1428
SALIDA Nº	

ESTUDIO DE DETALLE PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CABEZUELA DEL VALLE (CÁCERES).

Promotor

FRUTAS AZ, S.L.



 **inarco**

12 4 FEB 2017



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN
~~MINUTA~~ DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO

El día 28 - 12 - 16
EL SECRETARIO

MEMORIA

24 FEB 2017



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN
DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
El día 28-12-16
EL SECRETARIO

1	AGENTES	1
2	OBJETO.....	1
3	CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	1
4	INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES GENERALES Y PARTICULARES ADOPTADAS	4
5	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
6	DOCUMENTACIÓN ADJUNTA.....	6
7	CONCLUSIÓN	6

124 FEB 2017

	ESTUDIO DE DETALLE PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CABEZUELA DEL VALLE (CÁCERES).	
	Promotor FRUTAS AZ, S.L.	MEMORIA AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO 28-12-16 EL SECRETARIO

1 AGENTES

La redacción del presente documento técnico se realiza por parte de la empresa INARCO SL, con CIF B06362834, y domicilio en Calle Luis Álvarez Lencero nº 3, (Edificio Eurodom) Planta 6, Oficina 7 de la localidad de Badajoz, actuando a petición de esta el arquitecto que suscribe D. Jesús Cidoncha Parejo, Colegiado nº 339113 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y el Ingeniero Industrial D. Luis Rodríguez Morales, Colegiado nº 166, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Extremadura. Los datos del peticionario quedan de tallados a continuación:

• Peticionario:	D. IGNACIO DEL POZO CORREA
• En representación de:	Frutas AZ, S.L.
• Con CIF:	B-80372220
• Domicilio:	MERCAMADRID Nave A, Puesto 25 Ctra. Villaverde-Vallecas. 28053, Madrid
• Localidad:	Madrid
• Provincia:	Madrid

2 OBJETO

Se propone la redacción del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-20 definida en las N.N.S.S. del Planeamiento de Cabezuela del Valle (Cáceres), de acuerdo a lo solicitado por el Excmo. Ayuntamiento de Cabezuela del Valle para las solicitudes de licencias, en virtud de la (LSOTEX) Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Ley 15/2001), Modificación a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura ley 9/2010, desarrolladas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de Enero) y Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La redacción del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-20 se propone para ordenar y actualizar las alineaciones y rasantes de la actuación.

Con todo ello se pretende así adecuar los terrenos previstos para la construcción de una futura Central Hortofrutícola promovida por FRUTAS AZ en las parcelas 108 y 109 del polígono nº 3 de la Unidad de Actuación UA-20 de Cabezuela del Valle y adaptarlos a las necesidades previstas así como que sirvan de base para valorar correctamente los gastos de urbanización y poder constituir las garantías establecidas en el artículo 187 Ter. de la LSOTEX, como vía a la que nos hemos acogido para la obtención de la autorización del comienzo de las actuaciones.

3 CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Según el art. 73 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Ley 15/2001),

	ESTUDIO DE DETALLE PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CABEZUELA DEL VALLE (CÁCERES).		
Promotor FRUTAS AZ, SL.		MEMORIA	ABR-16

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) Los volúmenes.
- c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN
DEFINITIVA DE ACUERDO PLenario CELEBRADO
El día 28-12-16
EL SECRETARIO

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

En aplicación de la subsección sexta del Decreto 7/2007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se determina que:

Artículo 91 Estudios de Detalle: función

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:

- a) Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.
- b) Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.
- c) El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.

Artículo 92 Límites de los Estudios de Detalle

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del presente artículo.

124 FEB 2017

	ESTUDIO DE DETALLE PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CABEZUELA DEL VALLE (CÁCERES).		
	Promotor FRUTAS AZ, SL.	MEMORIA	ABR-16

b) Aumentar su aprovechamiento urbanístico.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 93 Definición de Manzana y Unidad Urbana Equivalente completa

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Artículo 94 Documentación de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito, gráfico, como informático:

1. Información gráfica:

a) Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) Plano representativo de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.

c) La perspectiva visual de la manzana y su entorno.

2. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

	ESTUDIO DE DETALLE PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CABEZUELA DEL VALLE (CÁCERES).		
	Promotor FRUTAS AZ, SL.	MEMORIA	ABR-16

3. Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.
- La ordenación de volúmenes.



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN
DEFINITIVA DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
El día 28-12-10
EL SECRETARIO

4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES GENERALES Y PARTICULARES ADOPTADAS

Actualmente el planeamiento vigente son las N.N.S.S. de Cabezuela del Valle de aprobación definitiva de fecha 13 de Julio de 2.000, según T.R. de Noviembre de 2.001.

Los límites de la UA-20 de las NNSS de Cabezuela del Valle se representan en documentación gráfica como plano nº 02 "SITUACIÓN INICIAL PLAN DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-20 Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN"

Como se ha mencionado anteriormente, con el presente documento se propone ordenar y actualizar las alineaciones y rasantes de esta unidad de actuación, respetando en todo momento las condiciones de la UA-20 complementándolas con este Estudio de Detalle.

El plano nº 03 representa la delimitación actual del terreno según estudio topográfico de la UA-20.

En los planos nº 04 y 05 se indican tanto el replanteamiento urbanístico para adecuar la parcela e insertar la actividad industrial como la inserción de nuevos viales con instalaciones y servicios y parcela resultante.

Con esto, las condiciones generales resultantes de las parcelas que conforman la Unidad de Actuación UA-20 siguen manteniendo las de las N.N.S.S. quedando las superficies de actuación como siguen:

Unidad de Actuación UA-20	S. Edificable m ²	Viales m ²	Z. Verdes m ²	TOTAL m ²
Delimitación-Ocupación INICIAL según NNSS	16.226,00	5.285,00	0,00	21.511,00
Propuesta Delimitación-Ocupación ACTUAL	12.831,71	5.687,30	2.057,67	20.576,68

En particular, las condiciones de los terrenos donde se pretenden ordenar y actualizar las alineaciones y rasantes del polígono 03, parcelas 108 y 109, objeto de construcción para central de frutas, se contemplan según las mencionadas NNSS:

- Condiciones generales de uso: Industrial y compatibles.

	ESTUDIO DE DETALLE PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CABEZUELA DEL VALLE (CÁCERES).		
Promotor FRUTAS AZ, SL.		MEMORIA	ABR-16

- Parcela mínima: 300 m²
- Edificabilidad máxima: 4,00 m³/m²
- Altura máxima: 7,00 m a cumbre
- Ocupación: 100% - 80% (según art. 200 de las NNSS)



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN
DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO

El día 28/12/16
EL SECRETARIO

Artículo 200. Superficie Ocupada:

Será como máximo el ochenta por ciento del total de la parcela edificable en los casos de aplicación de los retranqueos obligatorios, en los otros casos podrá ocuparse la totalidad de la parcela (retranqueos opcionales del al menos 3 metros).

5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En relación con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento para la realización de Estudios de Detalle, se justifica el cumplimiento de las mismas:

- Se ordenan las alineaciones de la Unidad de Actuación UA-20.
- Se establecen las rasantes del viario en congruencia con las NNSS y con las cotas actuales del terreno en la urbanización.
- No se altera el destino de suelos de uso de suelo.
- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico.
- No se prevé o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
- No se reducen los espacios destinados a viales, ya que en todo caso aumentan.
- No se ocasionan perjuicios a terceros, ni alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No suprimen, reducen o afectan negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
- Se mantiene la edificabilidad, alturas, ocupación, etc y todas aquellas condiciones fijadas en las NNSS vigentes.

	ESTUDIO DE DETALLE PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LOCALIDAD DE CABEZUELA DEL VALLE (CÁCERES).		
Promotor FRUTAS AZ, SL.		MEMORIA	ABR-16

6 DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

PLANOS:

P01 - SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

P02 - SITUACIÓN INICIAL PLAN DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-20 Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE ACTUACIÓN

P03 - DELIMITACIÓN ACTUAL DEL TERRENO SEGÚN ESTUDIO TOPOGRÁFICO DE LA UA-20

P04 - REPLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PARA ADECUACIÓN DE PARCELA PARA INSERCCIÓN DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. INSERCCIÓN DE NUEVOS VIALES

P05 - INSTALACIONES Y SERVICIOS / PARCELA RESULTANTE



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN
DEFINITIVA DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
El día 28-12-16
EL SECRETARIO

7 CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto se pretende haber dado una idea clara y concisa del Estudio de Detalle y del cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa, salvo mejor criterio o aclaración.

Arquitecto: Jesús Cidoncha Parejo, Col. N° 339113.

Ingeniero Industrial: Luís Rodríguez Morales, Col. N° 166.

Inarco, Abril de 2016