JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE CABEZUELA DEL VALLE

PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02 DE LAS NN.SS. DE CABEZUELA DEL VALLE (CACERES).



Promotor: Vicente Muñoz Heras y otros.
Arquitecto: Marino Álvarez Rey.

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

ÍNDICE

1.1. MEMORIA INFORMATIVA Y ANTECEDENTES

1.2. MEMORIA EXPLICATIVA

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

1.4. ALINEACIONES

1.5. ORDENANZAS

1.6. JUSTIFICACIÓN DE CARGAS

1.7. CONCLUSIONES

1.8. FICHAS DE GESTIÓN

1.9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: 01/0172024 FECHA: 5 de marzo de 2024
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1.1. MEMORIA INFORMATIVA Y ANTECEDENTES

DATOS DE PARTIDA

Se redacta la presente Propuesta de Modificación de acuerdo con el texto de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

El municipio de Cabezuela del Valle, no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art.45 de la Ley 11/2018 (LOTUS), por tanto, 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.50 de la LOTUS).

La base informativa y normativa es la reflejada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 13 de julio del año 2000, en vigor hasta la actualidad.
Con Resolución del 30 de octubre de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, aprueba definitivamente el 26 de octubre de 2014 la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabezuela del Valle, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable (SNU) a suelo urbanizable industrial (SUB-I) de terrenos situados en el cruce de la ctra. N-110 junto al Puerto de Honduras, con la previsión de un nuevo sector industrial SU-02.

ANTECEDENTES

El presente documento de modificación de las NNSS de Cabezuela del Valle, sustituye a la anterior modificación presentada en Octubre de 2018 y redactada por marinoAR/Arquitecto s.l.p., "PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02" que dividía el sector SU.02 en tres sectores.

Dicho expediente contaba, en razón de la ubicación y la actividad de los sectores propuestos, con informes sectoriales necesarios de:

- ***Dirección General de Medio Ambiente. Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. (15/02/2019).***
- ***Dirección General de Medio Ambiente. Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas. Sección de Pesca, Acuicultura y Coordinación. (22/02/2019).***
- ***Secretaría General de Desarrollo Rural y Territorio. Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Vías Pecuarias (07/02/2019).***
- ***Dirección General de Carreteras. Demarcación de carreteras del Estado en Extremadura (con fecha de salida (05/03/2019).***

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- ***Confederación Hidrográfica del Tajo (26/04/2019).***

Según informe de la Consejería de Medio Ambiente **(Expte IAI9/00177)**, emitido el 15 de febrero de 2019 sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Cabezuela del Valle, consistente en dividir el Sector de Suelo Urbanizable SU.02 de Uso Industrial en tres sectores mas pequeños***, informando que dicha actuación no esta sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*** Considerando que la Modificación puntual que nos ocupa no modifica la delimitación, ni los usos de la modificación anterior, y que la diferencia consiste en dividir el Sector SU.02 en cuatro sectores mas pequeños, en lugar de tres, se considera que no sería necesario acompañar de nuevo a la presente documentación el Documento de Evaluación Ambiental, ya que las características del ámbito al que se refiere y posibles afecciones no varían, y por tanto, entendemos como valido el presentado anteriormente.

Se redacta el presente documento de modificación de las NNSS de Cabezuela del Valle y se pretende la **Redelimitación del Ámbito del Sector SU.02** a propuesta de:

D. Vicente Muñoz Heras, con DNI 76091563-L y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Hondón, nº 46 de Cabezuela del Valle; (Cáceres), propietario de las parcelas con referencia catastral 000401300TK65C y 10036A00200653.

D. Fernando Sánchez Sánchez, con DNI 76091565-K y propietario de la parcela con referencia catastral 10036A00200650.

D. Jesús Blanco Rey, con DNI 11767293-X y propietario de la parcela con referencia catastral 10036A00300188

D. José Antonio Pérez Jiménez, con DNI 44401757-G y propietario de la parcela con referencia catastral 10036A00300189

D. Jesús Jiménez Arena, en representación propia y de sus hermanos, con DNI 7401749-G y propietario de la parcela con referencia catastral 10036A00300195

El Sector SU.02 viene descrito en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de Cabezuela del Valle, en la modificación puntual (A.D.26/12/2014), creándose en dicha modificación un nuevo sector con suelo urbanizable de uso industrial.

Las determinaciones de dicha modificación se adaptaron a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deberán adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la actual Ley 11/2018 (LOTUS) y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art.

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

12.2.d) *"En los sectores de uso global terciario o productivo las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas deberán ser, al menos, el 15% de la superficie, destinando al menos 2/3 a zonas verdes y espacios libres."*

De la modificación aprobada destacaremos lo siguiente:

ART. 229. SECTOR 2.

Suelo urbanizable al noreste de la localidad, con los siguientes linderos:

Al norte con suelo no urbanizable común.

Al sur con la vía pecuaria denominada "Cordel del Puente de los Buitres".

Al este con la Carretera del Puerto de Honduras.

Al oeste con camino público.

Ámbitos de Aplicación:

***Suelo Urbanizable**: SR00002*

PARÁMETROS.

Superficie del sector: 30.812 m² (19.325 m² + 7.886 m² + 3.601 m²).
Ordenanza de aplicación prevista: Industrial, compatible con terciario.
La ordenación del sector no es vinculante

- *Edificabilidad Máxima Permitida: 0,7 m²/m².*
- *Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).*
- *Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos.*
- *Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.*
- *Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 4.622 m².*
- *Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².*
- *Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).*
- *Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².*
- *Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.*
- *Otros condicionantes: en las parcelas situadas en la zona norte de la carretera, se dejará una franja de vegetación en la parte situada al norte de la parcela, con árboles de crecimiento rápido.*

El sector que nos ocupa, se encuentra ordenado en los planos de las NNSS Municipales, localizados en el Plano de Ordenación nº2 en sus hojas 3 y 4, conteniendo tramado de Ordenanza Industrial y espacios de Zona Verde y en el Plano de Alineaciones y Unidades de Actuación nº3 en sus hojas 3 y 4, conteniendo la delimitación del Sector y las Alineaciones
El desglose de superficies es el siguiente:

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Superficie Edificable..... 26.190,00 m²
- Superficie de Zonas Verdes..... 4.622,00 m²
- Superficie de Viales..... .....0,00 m²
- SUPERFICIE TOTAL SECTOR 2.....30.812,00 m²

Del suelo edificable del Sector y de las ordenanzas de aplicación de las NNSS se obtiene un aprovechamiento objetivo total de 21.568.40 m²t.

En los últimos años se ha ejecutado la obra en la carretera N-110, dicha carretera cruza de Este a Oeste al Sector que nos ocupa dividiéndolo en dos partes. Para las futuras edificaciones se propone la delimitación de edificación a la carretera N-110 según el artículo 33 de la Ley 37/2015 de carreteras.

1) **Línea límite de edificación a 25 m. en carreteras convencionales, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada de la carretera.**

2) **A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.**

De esta manera se evita interrumpir el uso y tránsito de las vías de servicio de la N-110 situadas a ambos lados del Sector SU.02.

Se propone en esta Modificación la Redelimitación del Ámbito del Sector SU.02, dividiendo dicho Sector en 4 Sectores más pequeños con el fin de permitir su mejor desarrollo y ajustando las alineaciones de las futuras construcciones de manera que el normal desarrollo de la actividad de dichas edificaciones no suponga la interrupción del uso y tránsito de las vías de servicio de la N-110.

1.2. MEMORIA EXPLICATIVA

El presente documento de Modificación para la **Redelimitación del Ámbito del Sector SU.02** se redacta por parte de Marino Álvarez Rey, arquitecto, colegiado en el COADE con el nº 399558, en representación de la sociedad marino.AR/ARquitecto s.l.p. con domicilio en C/ Arcos de San Antón, nº11 de Plasencia, Cáceres.

Se presente con esta documentación la realización de una Propuesta para Modificación de las NNSSMM de Cabezuela del Valle consistente en la

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Redelimitación del Sector SU.02 y su división en **cuatro unidades menores que denominaremos SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D**, (ver plano 08), que cumplan los criterios de delimitación y los estándares dotacionales que se contemplan en el Art. 12 de la LOTUS y la adecuación de la Modificación a la realidad física y urbanística que existe actualmente en esa zona del municipio de Cabezuela del Valle una vez que se han finalizado las obras de la carretera N-110 en ese tramo.

La modificación no afecta al conjunto urbano de Cabezuela del Valle, tratando únicamente de dividir un sector industrial en cuatro, con todos los servicios urbanísticos necesarios para su clasificación y permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes para que puedan materializarse una edificabilidad similar a la prevista en la actualidad que permita la construcción y licencias de apertura de nuevas instalaciones industriales necesarias. Tiene carácter de modificación simple al no concurrir ninguno de los tres supuestos establecidos para su posible cualificación: incremento de volumen edificable, oposición de los propietarios del sector y cambio de zonificación o uso de zonas verdes y espacios libres.

1.3. JUSTIFICACIÓN de la SOLUCIÓN ADOPTADA

La Delimitación propuesta se basa en los siguientes hechos:

1. La necesidad de reflejar la realidad física y urbanística, adaptándose a las edificaciones y los viales (N-110 y vías de servicio) que se encuentran ejecutados en zona Norte y Sur del Sector SU.02, existente en la estructura urbana actual (ver reportaje fotográfico).
2. La extensión del actual Sector SU.02.
3. Los numerosos propietarios del Sector SU.02 que impide su normal desarrollo, sobre todo si se tiene en cuenta que parte del Sector ya se encuentra construido desde hace años.

La propuesta de Modificación no contempla la realización de una nueva delimitación del Sector, sino una división en cuatro sectores menores que permita su desarrollo y se ajuste a la realidad existente en lo que se refiere a viales (N-110 y vías de servicio) y alineaciones.

La nueva Redelimitación del Sector SU.02 plantea la división en cuatro Unidades de Actuación más pequeñas, garantizando en todo momento el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución correspondientes, atribuibles porcentualmente en función de la superficie de cada nueva unidad delimitada, tal y como se demuestra en las tablas comparativas que acompañan al documento.

El aprovechamiento lucrativo total de la unidad y el resultante de aplicar el aprovechamiento tipo sobre su superficie, nunca va a ser superior al 15 % de

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

este último, sí bien en las NN.SS. de Cabezuela del Valle y concretamente en las Unidades de Actuación el aprovechamiento tipo, al no estar establecido, se puede asimilar al aprovechamiento objetivo. En nuestro caso, los viales pertenecen al Ministerio de Fomento que ha sido el encargado de realizar las obras de la N-110 y sus vías de servicio que se encuentran ejecutados en su totalidad a día de hoy.

El sistema de actuación elegido para la gestión de la unidad de ejecución resultante será el de **Compensación, mediante programa de actuación**, en los Sectores SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D, ya que al disminuir las superficies y las propiedades que afectan a las mismas se conseguirá con más facilidad su posterior desarrollo, permitiendo a los promotores del presente proyecto, mediante el sistema elegido, tener mayor facilidad en los desarrollos convenidos para constituir fincas con las características mínimas para ser considerados como solares.

En cada Sector resultante de la Redelimitación que se propone, quedan establecidos los porcentajes de aprovechamiento que corresponden a cada uno.

El Sector objeto de modificación ya cuenta con las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos que resulten necesarios para el desarrollo de las futuras actividades industriales.

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas según el art. 58 de la Ley 11/2018, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

- **Justificación de afección al medio fluvial e ictiofauna:** se justificará en los posteriores desarrollos de los sectores resultantes de la presente Modificación los siguientes puntos:

  - **Captación aguas de abastecimiento.**

    - Si se prevé un aumento de la capacidad de la red de abastecimiento.
    - Si existen derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (julio, agosto y septiembre).
    - Estudio de alternativas a partir de captaciones con toma en masas de agua muy modificadas o artificiales ya existentes

  Artículo 39.2 del Reglamento de Planificación Hidrográfica 907/2007. Artículo 25 de la Ley 11/2010, de Pesca y Acuicultura de Extremadura sobre pasos de peces.

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- **Tratamiento de aguas residuales.**

  - Concretar si las instalaciones quedan dentro o se prevé su integración en un sistema de evacuación de aguas residuales existentes.
  - Detallar el sistema de evacuación de aguas residuales previsto.

Artículo 101.2 del Real Decreto-Ley 4/2007, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas Artículo 27 de la Ley de Pesca y Acuicultura, sobre inspección de obras y vertidos

- **Obras de paso sobre ríos o arroyos.**

  Si se prevé su construcción, concretar las consideraciones para la construcción de pasos sobre cauces a efectos de mantener el calado y velocidad necesaria para el remonte de peces en periodo reproductivo.

Artículo 30 de la Ley de Pesca y Acuicultura, sobre condiciones de franqueabilidad de peces.

- **Canalizaciones.**

  Si se prevé algún tipo de canalización, concretar las normas para el acondicionamiento de cauces al paso por núcleos urbanos.

Artículo 30 de la Ley de Pesca y Acuicultura, sobre condiciones de franqueabilidad de peces.
Real Decreto 903/2010, de evacuación y gestión de riesgos de inundación.

1.4. ALINEACIONES

Las reflejadas en el plano de estado reformado (plano 09), se propone para las futuras edificaciones y cumpliendo con el articulo 33 de la Ley 37/2015 de carreteras.

1) Línea límite de edificación **a 25 metros** en carreteras convencionales, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada de la carretera.

2) A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a **50 metros** medidos horizontal y

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

De esta manera se evita interrumpir el uso y tránsito de las vías de servicio situadas ambos lados de la zona que nos ocupa en la N-110. Se trata de que aquellas actividades que requieran el uso de vehículos rígidos, pesados y articulados se retranqueen lo suficiente como para que cuando se efectúe la maniobra de carga y descarga no se invada la vía de servicio.

1.5. ORDENANZAS

Las referidas en las Normas Subsidiarias para estos usos y que no se modifican, en nuestro caso es ORDENANZA INDUSTRIAL, COMPATIBLE CON TERCIARIO:

2.- ORDENANZA 2.- INDUSTRIAL.

Art. 195)- Tipo de edificación.

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

Art. 196)- Usos permitidos.

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante.
-Garage-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.
- Industrias en las categorías segunda y tercera.
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

Art. 197)- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes son las definidas en cada caso por estas Normas.
2.- Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Art. 198)- Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 7 metros a la cumbrera.

Separación a linderos tres metros.

Art. 199)- Parcela mínima.

300 metros

Art. 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.

Art. 201)- Edificabilidad máxima.

Aprovechamiento: 4,0 m3/m2

3.- ORDENANZA 3.- USO DOTACIONAL

Art. 202)- Características.

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación especifica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m2/m2 y con ocupación total de la parcela.

4.- 0RDENANZA 4.- ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PUBLICAS

Art. 203)- Características.

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m2/m2, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

9.1. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE.

ART. 224. Definición del suelo urbanizable.

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, o sus modificaciones adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.

2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

ART. 225. Delimitación y parámetros del suelo urbanizable.

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano de "Régimen del suelo", E: 1/1.000, señalados con el código S.Uzble.

Las áreas de suelo urbanizable, grafiadas en el plano "Clasificación del suelo", E:1/1.000, y los parámetros fundamentales para las mismas, entre otros indicados en las fichas, son los siguientes:

Sector
—Superficie neta m².
—Edificabilidad.
—Aprovechamiento Tipo m2/m2.
—Densidad de referencia viv/ Ha.
—Uso predominante.
—Uso compatible.
—Uso prohibido.
—N.º de viviendas aproximado viv.

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales. La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura.

El uso predominante indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso prohibido indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ART. 226. Régimen del suelo urbanizable.

Según lo contemplado en el artículo 10 de la LSOTEX:

"Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio.

Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora conforme a las condiciones objetivas que para ello fije de conformidad con la secuencia lógica prevista en las NNSS, los particulares que pretendan pro-mover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución que se regula en la letra B) del artículo 134, sin la consulta a que se refiere el párrafo anterior".

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen pro-pio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

ART. 227. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a los sectores delimitados en el Plan. Los Programas de Ejecución contendrán como figura de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio la consulta a que se refiere el artículo 3.3.4., sobre la viabilidad de transformación urbanizadora del área.

2. El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en los sectores en que el Plan General establezca unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano. A estos efectos, las NNSS ordenan detalladamente los sectores que ha considerado necesarios para satisfacer, a corto y me-dio plazo, la demanda inmobiliaria. En las citadas áreas, siempre que se asuma la ordenación detallada contenida en las NNSS, no será necesaria la redacción de Plan Parcial.

3. Para cada una de las áreas de uso homogéneo, grafiadas en el plano n.º E-2 de "Régimen del suelo", E: 1/1.000, las NNSS fija al menos usos e intensidades y la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Para cada uno de los sectores con ordenación detallada, las NNSS fija además de estos parámetros, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, así como la superficie de sistemas generales de cada sector, tanto incluidos, como adscritos, así como las cesiones de dotaciones locales.

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4. Los Programas de Ejecución se redactarán con arreglo a lo dispuesto en la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

5. Los Programas de Ejecución, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes de la LSOTEX. Contendrán un documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General, o bien una propuesta del Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan. La iniciativa de los Programas de Ejecución será según lo previsto en el artículo 120 dela LSOTEX.

***ART. 228. Condiciones de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable**.*

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores incluidos en las áreas de suelo urbanizable en que no se contempla su ordenación detallada, es decir, donde se deberá efectuar previamente la Consulta de viabilidad para su desarrollo, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas S-nº.

Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

Condiciones de desarrollo para sectores con ordenación predeterminada.

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas SUzble. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser precisada en el momento de redactar el Programa de Ejecución. La cifra que resulte será válida a todos los efectos.

b) La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector, constituye una cifra inalterable. En caso de no asumirse la ordenación del Plan General, y con el acuerdo del Ayuntamiento, podrá alterarse su delimitación y forma, respecto a las que aparecen grafiadas en el Plan General.

La suma de las superficies del sector supondrá la nueva cifra de "superficie total del sector", más la de los sistemas generales exteriores adscritos al mismo.

A partir de esta nueva superficie se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

situación originaria, se re-calculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

2. La ficha establece, para la ordenación:

a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.

b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no con-templándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan. Los márgenes para la aplicación de estos parámetros serán:

b.1) En cualquier caso no podrá superarse así mismo el máximo de 0,70 m2/m2 que fija el artículo 74 de la LSOTEX para la intensidad de uso.

b.2) El número de viviendas constituye una cifra de referencia. Si la nueva cifra pro-puesta supera la densidad indicada para el sector por el Plan General, esta modificación deberá justificarse convenientemente. En cualquier caso no se podrá nunca superar el máximo de 50 viv/Ha admitido por el artículo 74 de la LSOTEX, en cualquier tipología.

c) En la casilla "Observaciones", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

A continuación se incluye la redacción actual del artículo de las NNSS afectado por la presente propuesta de Modificación:

9.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

***ART. 229. SECTOR 2**.*

Suelo urbanizable al noreste de la localidad, con los siguientes linderos:
Al norte con suelo no urbanizable común.
Al sur con la vía pecuaria denominada "Cordel del Puente de los Buitres".
Al este con la Carretera del Puerto de Honduras.
Al oeste con camino público.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable: SR00002.

PARÁMETROS

Superficie del sector: 30.812 m² (19.325 m² + 7.886 m² + 3.601 m²).

Ordenanza de aplicación prevista: Industrial, compatible con terciario.

La ordenación del sector no es vinculante.

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA

—Edificabilidad Máxima Permitida: 0,7 m²/m².

—Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).

—Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos.

—Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.

—Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 4.622 m².

—Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup z.v. = 0 m²

—Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio)

—Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².

—Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.

—Otros condicionantes: en las parcelas situadas en la zona norte de la carretera, se dejará una franja de vegetación en la parte situada al norte de la parcela, con árboles de crecimiento rápido.

—Proyecto de Urbanización:

•En la medida de lo posible se respetará el arbolado autóctono, intentando integrarlo en las zonas verdes. En caso de que sea imprescindible la corta de arbolado este deberá ser autorizado por el Servicio de Gestión Forestal. En caso de que el suelo lleve ajardinamiento, se recomienda realizarlos con especies autóctonas y sistemas de riego de bajo consumo de agua. La zona verde situada al noreste de la actuación deberá arbolarse con árboles de rápido crecimiento, tales como álamos, fresnos, almeces, adelfas u otras especies autóctonas de crecimiento rápido.

•Se deberá tener en cuenta evitar la contaminación lumínica del LIC mediante un proyecto de iluminación especial con instalación en puntos bajos o en su defecto un apantallamiento dirigido hacia el suelo o cualquier fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna, evitando la instalación de farolas o focos sin apantallar.

•Se evitarán los movimientos de tierra posibles y se dispondrán de las medidas necesarias para evitar procesos erosivos en posibles taludes o explanaciones. Previamente al comienzo de las obras, se retirará la tierra vegetal de las zonas a ocupar, para ser utilizada posteriormente en la restauración y revegetación de las áreas alteradas.

•Se realizará un proyecto acorde al medio rural en el que se ubica el futuro suelo urbano, evitando líneas eléctricas aéreas que linden con la zona más arbolada. Se dispondrán las medias necesarias para evitar fenómenos de lixiviación y arrastre a cauces próximos con una adecuada red de saneamiento.

USO PRINCIPAL Industrial y terciario.

USOS COMPATIBLES Los que se especifican en las normas para estos usos

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

USO PROHIBIDO Los que se especifican en la tabla de usos para el uso industrial y terciario

1.6. JUSTIFICACIÓN DE CARGAS

Como hemos apuntado anteriormente, estamos en una zona en la que **los viales, servicios, etc. del Sector SU.02 se encuentran ejecutados, ya que la carretera N-110 lo atraviesa de Este a Oeste.** Por lo tanto, la modificación que se propone no varía en modo alguno las cargas correspondientes a cada una de las parcelas que constituyen originalmente el Actual Sector SU.02. De esta forma, el único requisito pendiente de cumplir es la cesión al Ayuntamiento según marca el artículo 72.2 de la LOTUS, apartado c) "*Entregar al Ayuntamiento la superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de esta ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generada."* con el que deberán cumplir una vez segregados y desarrollados los nuevos Sectores SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D. A continuación se detalla por un lado el cuadro comparativo entre las superficies indicadas en las NNSS del Sector SU.02, y por otro lado las superficies resultantes de la Delimitación:

SECTOR SU.02

- Superficie Edificable..... 26.190,00 m²
- Superficie de Zonas Verdes..... 4.622,00 m²
- Viales (los realiza carretas con las vías de servicio)..... 0,00 m²
- SUPERFICIE TOTAL SECTOR SU.02.....30.812,00 m²

Sectores resultantes:

	SU.02.A	***SU.02.B***	***SU.02.C***	***SU.02.D***
Sup. Total	**3.349,62 m²**	**2.774,85 m²**	**22.598,71 m²**	**2.088,82 m²**
Sup. Edific.	**2.344,73 m²**	**1.942,40 m²**	**15.819,10 m²**	**1.462,17 m²**
Zona Verde	**502,44 m²**	**416,23 m²**	**3.390,00 m²**	**313,33 m²**
Exc. aprovec	**234,47 m²**	**194,24 m²**	**1.581,91 m²**	**146,22 m²**
Viales	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**	**0,00 m²**

DESCRIPCIÓN de las UNIDADES de ACTUACIÓN PROPUESTAS

El sector Su.02 que se pretende Redelimitar tiene una **superficie total de 30.812,00 m²**
*Según los de las NN.SS facilitados por la OGU, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- **26.190,00 m²** de suelo calificado con la **Ordenanza Industrial** donde se concentra el aprovechamiento privado.

- **0.00m²** de suelo destinado a **viales** (los realiza carreteras con las vás de servicio).

- **4.622,00 m²** de suelo destinado a **zona verde** gratuita a favor de la administración actuante tras su adecuada urbanización.

Por lo tanto el **porcentaje de aprovechamiento privado** sobre el total de la actual SU.02 según las NNSS es del **63 %**.

Indicaremos en este punto, que se realiza una Redelimitación del Sector SU.02 y como hemos comentado con anterioridad **se dejarán las líneas de edificación** a la carretera N-110 según nos marca el artículo 33 de la Ley 37/2015 de carreteras.

1) Línea límite de edificación **a 25 metros** en carreteras convencionales, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada de la carretera.

2) A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a **50 metros** medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

Evitando de esta manera interrumpir el uso y transito de las vías de servicio existentes.

Los nuevos Sectores propuestos tienen unas superficies de:

- **SU.02.A: 3.349,62 m²**
- **SU.02.B: 2.774,85 m²**
- **SU.02.C: 22.598,71 m²**
- **SU.02.D: 2.088,82 m²**

Las unidades resultantes mantienen la justa proporción entre suelo de aprovechamiento privado y cesiones que la unidad originaria.

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Comparativamente las unidades resultantes que se proponen son las siguientes:

Zona	Suelo de aprovecham. privado	Suelo de cesión a viarios	% de aprovecham. privado	Total
SU.02.A	2.110,26 m²	0,00 m²	63 %	3.349,62 m²
SU.02.B	1.748,15 m²	0,00 m²	63 %	2.774,85 m²
SU.02:C	14.237,19 m²	0,00 m²	63 %	22.598,71 m²
SU.02:D	1.315,95 m²	0,00 m²	63 %	2.088,82 m²

Es conveniente recordar en este punto, que la carretera N-110 junto con sus vías de servicio a su paso por el sector SU.02 está totalmente terminada a día de hoy.

1.7. CONCLUSIONES

Tras lo expuesto anteriormente, se concluye que con esta Propuesta de Modificación de la Delimitación del Sector SU.02, se garantiza el cumplimiento de los deberes atribuibles a cualquier nueva delimitación de polígonos o unidades de actuación que no estuvieran contenidos en el plan o norma, por lo que se solicita se proceda a su aprobación siguiendo el procedimiento establecido en la LOTUS, ley 11/2018.

1.8. FICHAS TÉCNICAS

Se adjuntan a continuación las fichas de cada uno de los cuatro Sectores resultantes:

SECTOR SU.02.A

Superficie del sector: 3.349,62 m².

Uso global: industrial

- *Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (2.344,73 m²).*
- *Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).*
- *Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (12 plazas).*
- *Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.*

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- *Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 502,44 m².*
- *Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².*
- *Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (234,47 m²).*
- *Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).*
- *Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².*
- *Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.*
- *Otros condicionantes: en las parcelas situadas en la zona norte de la carretera, se dejará una franja de vegetación en la parte situada al norte de la parcela, con árboles de crecimiento rápido.*

SECTOR SU.02.B

Superficie del sector: 2.774,85 m².

Uso global: industrial

- *Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (1.942,40 m²).*
- *Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).*
- *Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (10 plazas).*
- *Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.*
- *Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 416,23 m².*
- *Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².*
- *Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (194,24 m²).*
- *Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).*
- *Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².*
- *Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.*

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SECTOR SU.02.C

Superficie del sector: 22.598,71 m² (1.829,55 m² + 12.368,28 m² + 1.009,02 m² + 551,43 m² + 210,45 m²+ 6.629,98 m²).

Uso global: industrial

- *Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (15.819,10 m²).*
- *Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).*
- *Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (79 plazas).*
- *Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.*
- *Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 3.390,00 m².*
- *Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².*
- *Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento(1.581,91 m²).*
- *Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).*
- *Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².*
- *Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.*
- *Otros condicionantes: en las parcelas situadas en la zona norte de la carretera, se dejará una franja de vegetación en la parte situada al norte de la parcela, con árboles de crecimiento rápido.*

SECTOR SU.02.D

Superficie del sector: 2.088,82 m².

Uso global: industrial

- *Aprovechamiento objetivo: 0,7 m²/m² (1.462,17 m²).*
- *Aprovechamiento subjetivo 0,63 m²/m² (90 % Aprovechamiento).*
- *Aparcamientos públicos: 1 plaza/200 m² construidos (7 plazas).*
- *Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación.*
- *Cesión zonas verdes: 15 % superficie total = 313,33 m².*
- *Cesión equipamientos: 15 % superficie total menos sup. z.v. = 0 m².*

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- *Cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento: 10 % del aprovechamiento (146,22 m²).*
- *Viales previstos: 0 m² (los realiza carreteras con las vías de servicio).*
- *Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades/m².*
- *Infraestructuras: Deberán acometer las obras necesarias para conectar las infraestructuras con la red general de la población. Especialmente saneamiento y abastecimiento.*

1.9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA

A continuación, se adjunta reportaje fotográfico de la situación en la que se encuentra actualmente el Sector SU.02 en el que se observan tanto las edificaciones existentes como el nuevo trazado de la N-110.



VÍA DE SERVICIO Y N-110

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA



VÍA DE SERVICIO Y N-110



VÍA PECUARIA

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodriguez Roldán

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA



VÍA DE SERVICIO Y N-110



VÍA DE SERVICIO Y N-110

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA



VÍA DE SERVICIO



N-110

Fdo. Eulalia Elena Morero de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1.10. PLANOS

1.-	Situación	E-1:5000
2.-	Delimitación y alineaciones según NNSS	E-1:1500
3.-	Clasificación del suelo y ordenación según NNSS	E-1:1500
4.-	Topográfico carreteras y vías pecuarias	E-1:1500
5.-	Edificaciones existentes y nuevas alineaciones según ctra.	E-1:1500
6.-	Fotografías I	Sin escala
7.-	Fotografías II	Sin escala
8.-	Fotografías II	Sin escala
9.-	Propuesta delimitación	E–1:1500
10.-	Justificación normativa aplicada y alineaciones	E–1:1500

En Plasencia, febrero de 2024

ALVAREZ REY MARINO - 28954017F

Firmado digitalmente por ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
Fecha: 2024.02.29 10:31:33 +01'00'

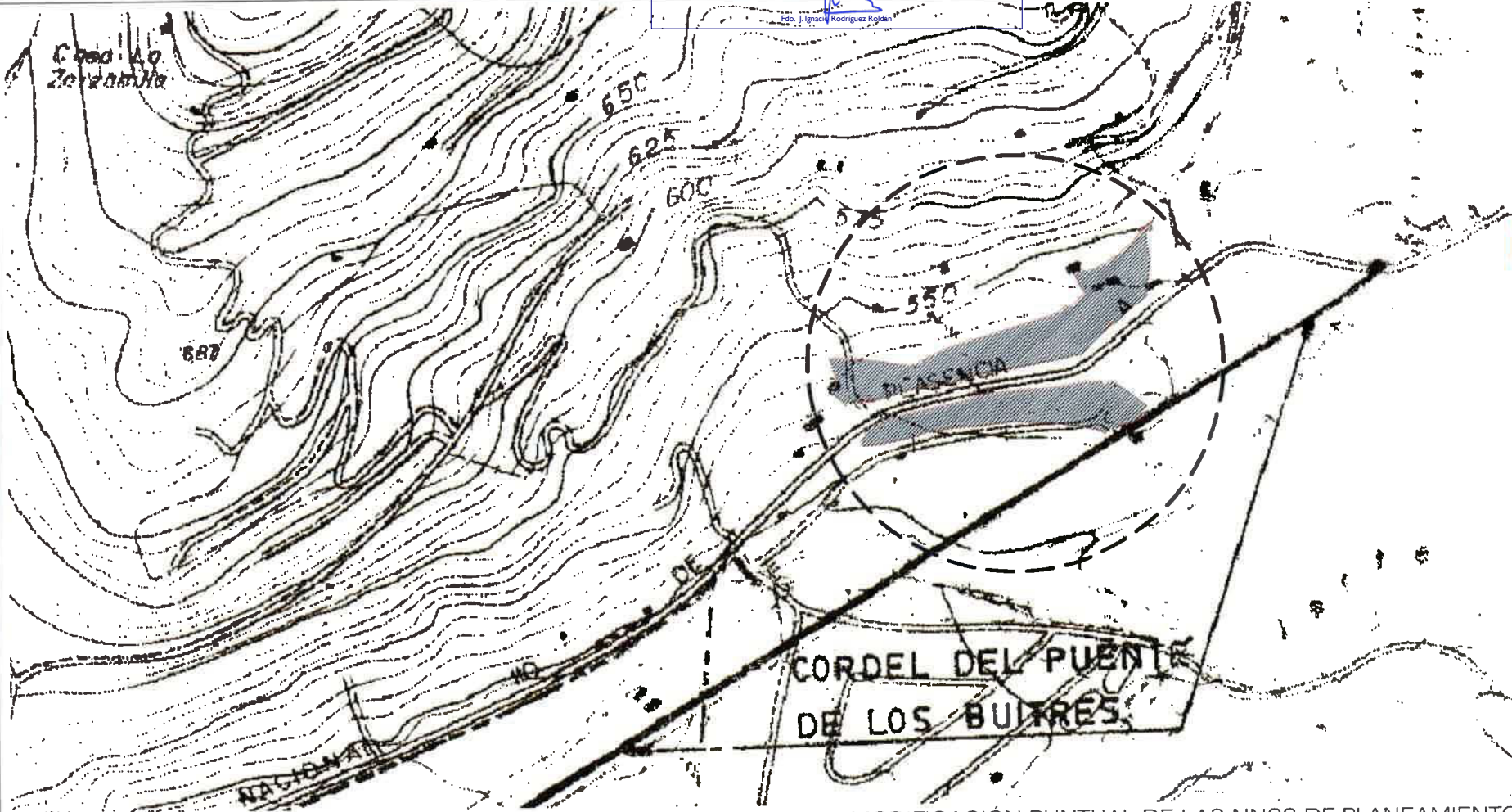
EL ARQUITECTO
MARINO ÁLVAREZ REY

Fdo. Eulalia Elena Morero 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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN INICIAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
El día 14-9-2022 EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN PROVISIONAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
El día 28-9-2022 EL SECRETARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

situación.

DELIMITACIÓN SECTOR SU.02

SUPERFICIE SECTOR SU.02 = 30.812,00 M²

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

febrero 2.020

escala. 1/5000

plano 01

ARQUITECTO . ALVAREZ REY MARINO - 28954017F

marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ

Fdo. Eulalio 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 A CUERDA:

En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
NÚM. ASIENTO: TC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

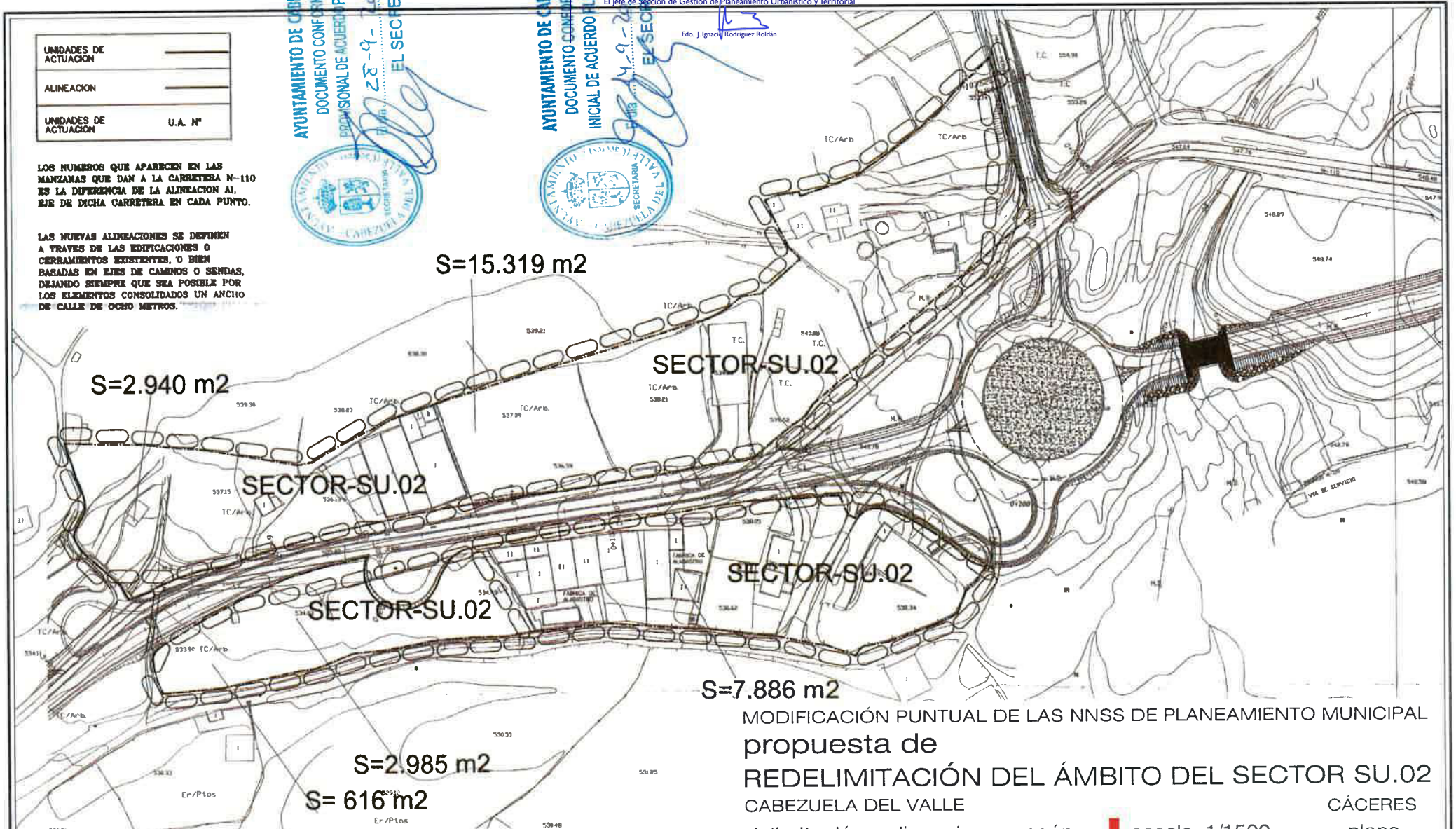
AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN PROVISIONAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO EL 22-9-2022
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN INICIAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO EL 4-9-2023
EL SECRETARIO

UNIDADES DE ACTUACION	——
ALINEACION	——
UNIDADES DE ACTUACION	U.A. Nº

LOS NUMEROS QUE APARECEN EN LAS MANZANAS QUE DAN A LA CARRETERA N-110 ES LA DIFERENCIA DE LA ALINEACION A1, EJE DE DICHA CARRETERA EN CADA PUNTO.

LAS NUEVAS ALINEACIONES SE DEFINEN A TRAVES DE LAS EDIFICACIONES O CERRAMIENTOS EXISTENTES, O BIEN BASADAS EN EJES DE CAMINOS O SENDAS, DEJANDO SIEMPRE QUE SEA POSIBLE POR LOS ELEMENTOS CONSOLIDADOS UN ANCHO DE CALLE DE OCHO METROS.



	S TOTAL	VIALES	Z. VERDE	S. EDIFICABLE
SECTOR 2	30.812 m2	------	4.622 m2	26.190m2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE CÁCERES

delimitación y alineaciones según NNSS.

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

febrero 2.020

escala. 1/1500 plano 02

ARQUITECTO ALVAREZ REY -MARINO- 28954017F
marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ

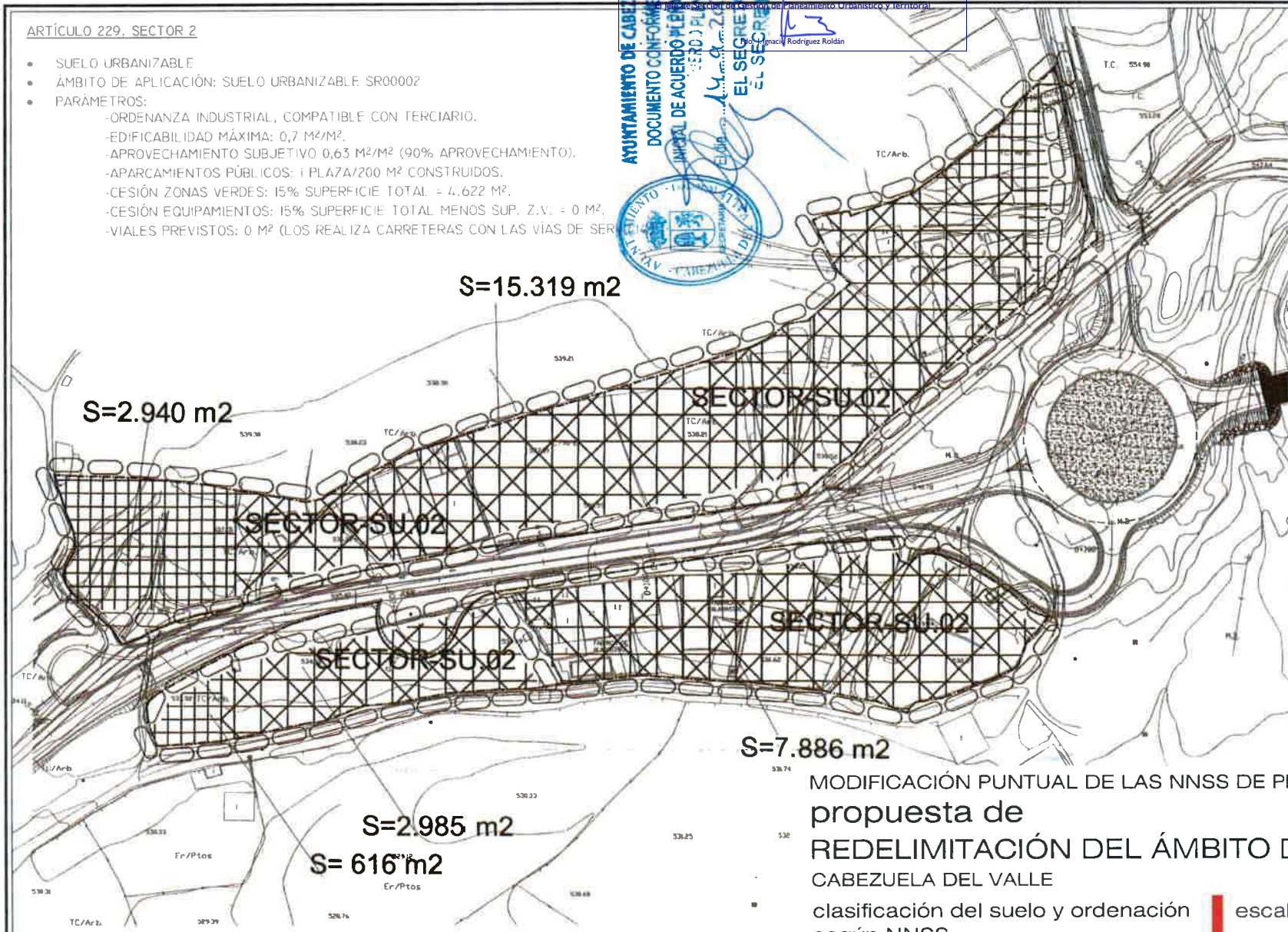
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: TC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME AL ACUERDO PLENARIO INICIAL DE ACUERDO PLENARIO DE 14.4.2023
EL SECRETARIO

ARTÍCULO 229. SECTOR 2

- SUELO URBANIZABLE
- ÁMBITO DE APLICACIÓN: SUELO URBANIZABLE SR00002
- PARÁMETROS:
  - -ORDENANZA INDUSTRIAL, COMPATIBLE CON TERCIARIO.
  - -EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,7 M²/M².
  - -APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 0,63 M²/M² (90% APROVECHAMIENTO).
  - -APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 1 PLAZA/200 M² CONSTRUIDOS.
  - -CESIÓN ZONAS VERDES: 15% SUPERFICIE TOTAL = 4.622 M².
  - -CESIÓN EQUIPAMIENTOS: 15% SUPERFICIE TOTAL MENOS SUP. Z.V. = 0 M².
  - -VIALES PREVISTOS: 0 M² (LOS REALIZA CARRETERAS CON LAS VÍAS DE SERVICIO)



ART. 12 LOTUS	SUPERFICIE BRUTA	DOTACIONAL Y ZONAS VERDES (15% DE SUP. BRUTA)
SECTOR 2	30.812,00 M²	4.622,00 M²

SUELO URBANO

LIMITE DE SUELO URBANO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

LIMITE DE SECTOR EN SAU

ORDENANZA RESIDENCIAL: 1, 1a, 1b, 1c

ORDENANZA DOTACIONES

ORDENANZA INDUSTRIAL

ZONA VERDE

CATALOGO

AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION (C.H.A.)

4 ALTURAS

EL NUMERO QUE APARECE EN ALGUNAS PARCELAS SE CORRESPONDE CON LA FICHA DEL CATOLOGO DE BIENES E INMUEBLES DE LA CONSEJERIA DE CULTURA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

clasificación del suelo y ordenación según NNSS.

escala. 1/1500

plano 03

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

ARQUITECTO .MARINO ALVAREZ REY - 28954017F

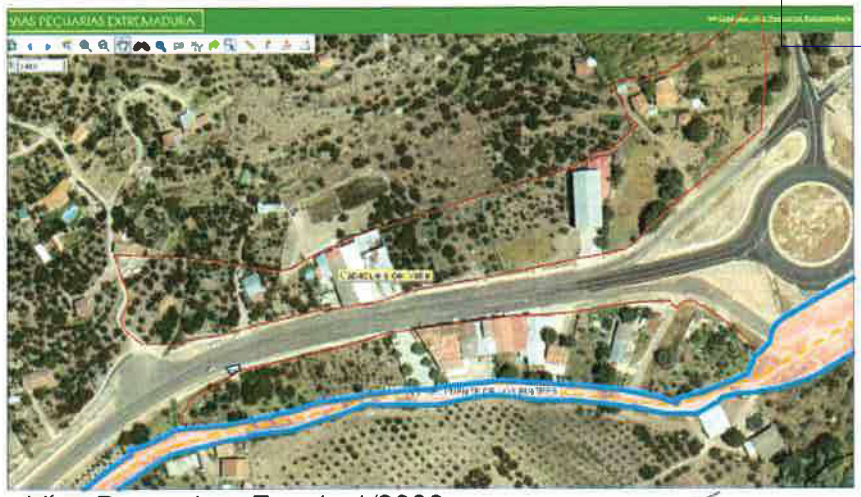
marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: A03situ

febrero 2.020

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 27 de octubre de 2022
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA
EL SECRETARIO

JUNTA DE EXTREMADURA
D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC1010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBADO INICIAL DE ACUERDO PLENARIO
El día 14-11-2023
EL SECRETARIO



Vías Pecuarias. Escala 1/3000.

EJE 27
VÍA DE SERVICIO PK 5+930 A 6+240 M.I.

EJE 31
INTERSECCIÓN VÍA DE SERVICIO CON CTRA. HERVÁS

EJE 32
CARRETERA DE HERVÁS PK 6+320 M.I

EJE 30
GLORIETA PK 6+320

EJE 29
ACCESO A VÍA DE SERVICIO PK 6+320 M.D.

EJE 69
CAMINO PK 5+855 A PK 5+900 MD

EJE 28
VÍA DE SERVICIO PK 5+980 A 6+240 M.D

EJE 25b
...720 A PK 5+780 MD

ODT Nº26

ODT Nº27

ESTRUCTURA SOBRE ARROYO DE LOS ...
PK 6+ ...

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBADO PROVISIONAL DE ACUERDO PLENARIO
El día 28-9-2023
EL SECRETARIO

- EJE CARRETERA N-110
- LÍMITE CARRETERA N-110
- LÍMITE VÍA DE SERVICIO
- DELIMITACIÓN SECTOR SU.02
- DELIMITACIÓN VÍA PECUARIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

topográfico carreteras y vías pecuarias.

escala. 1/1500

plano 04

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

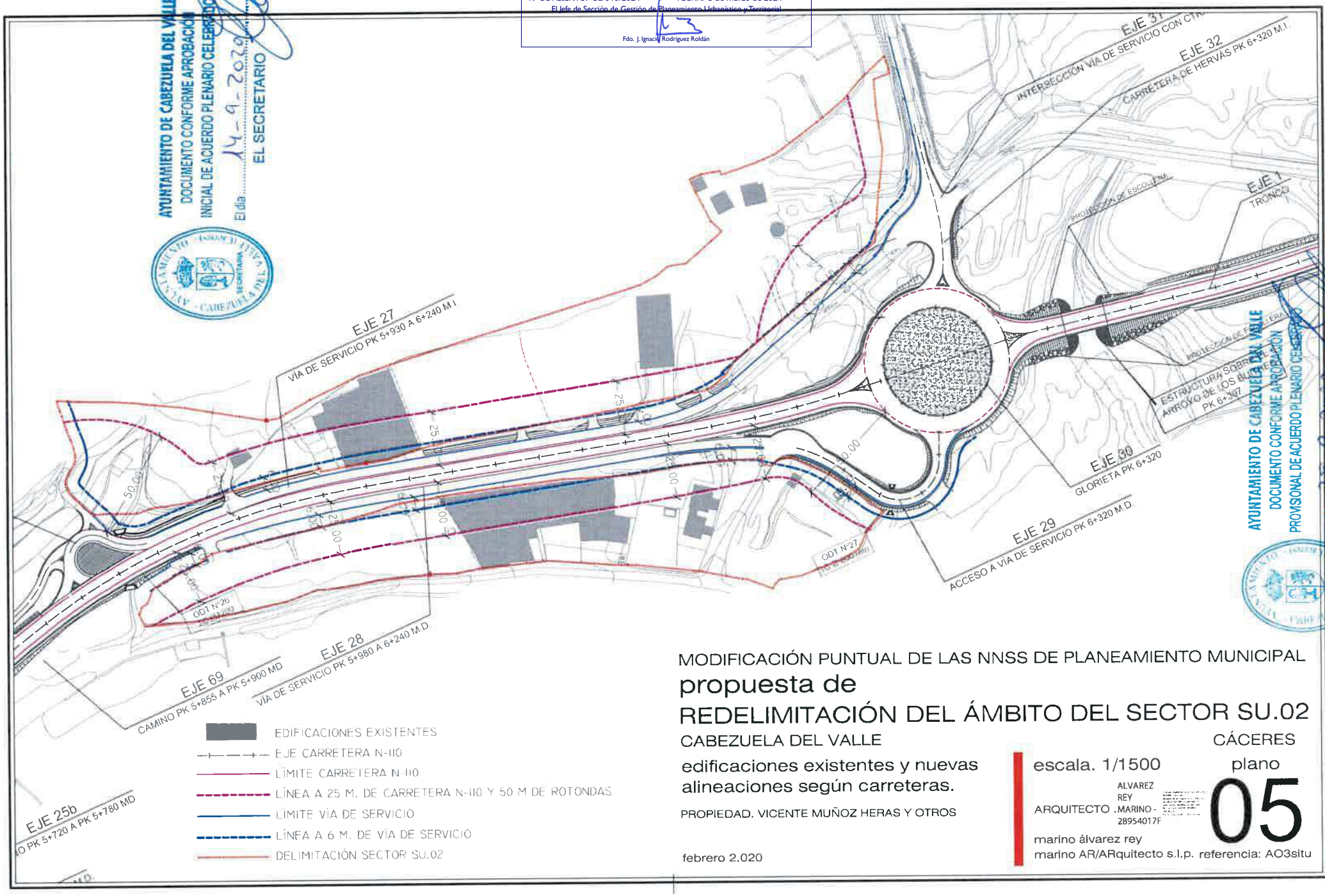
ARQUITECTO . ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ

febrero 2.020

Rfo. 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, a 27 de octubre de 2023
Sesión de: 27 de octubre de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN INICIAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
El día 14-9-2020
EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN PROVISIONAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

edificaciones existentes y nuevas alineaciones según carreteras.

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

escala. 1/1500

plano 05

ARQUITECTO .ALVAREZ REY .MARINO - 28954017F

febrero 2.020

marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
EL SECRETARIO
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán



FOTOGRAFÍA 1



FOTOGRAFÍA 2



FOTOGRAFÍA 3



FOTOGRAFÍA 4



FOTOGRAFÍA 5



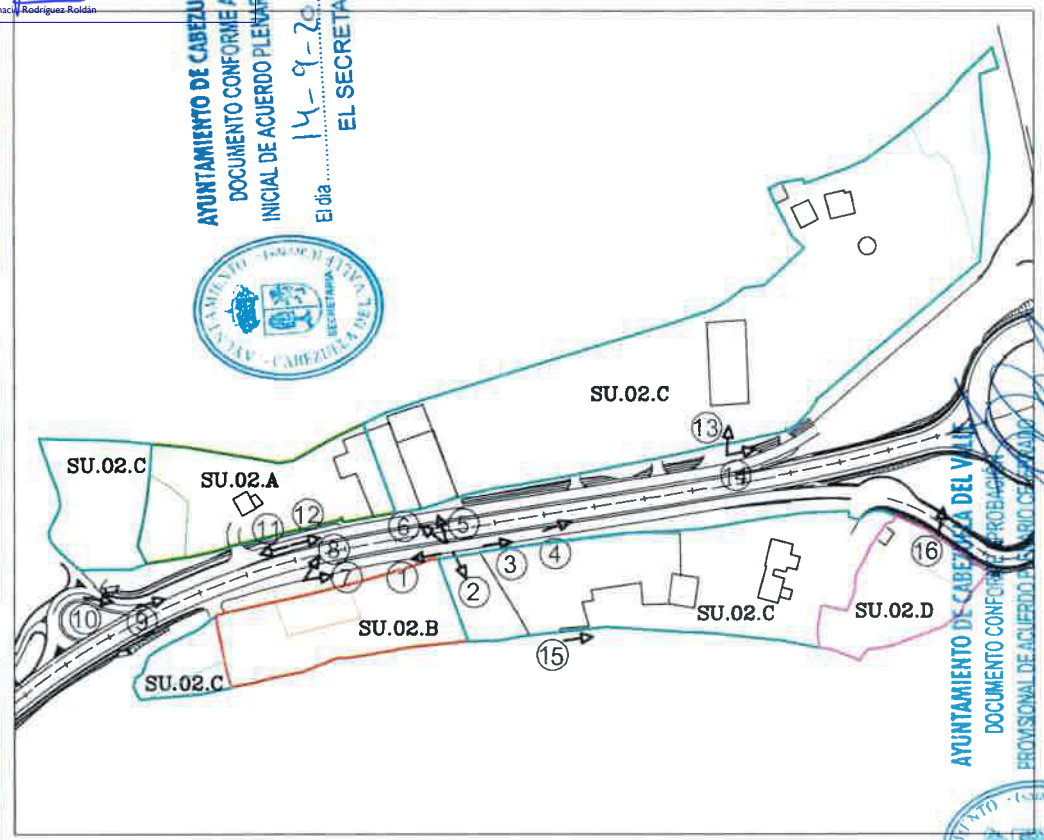
FOTOGRAFÍA 6



FOTOGRAFÍA 7



FOTOGRAFÍA 8



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBADO PROVISIONAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO
El día 14-9-2023 EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

fotografías I.

escala. s/e

plano 06

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

ARQUITECTO ALVAREZ REY MARINO - 28954017F

marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ

febrero 2.020

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida El día Sesión de: 27 de octubre de 2022
EL SECRETARIO
Rda. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME A ACUERDO PLENARIO PROVISIONAL DE APROBACIÓN INICIAL
23-9-2020
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME A ACUERDO PLENARIO APROBACIÓN INICIAL CELEBRADO
9-9-2020
EL SECRETARIO



FOTOGRAFÍA 9



FOTOGRAFÍA 10



FOTOGRAFÍA 11



FOTOGRAFÍA 12



FOTOGRAFÍA 13



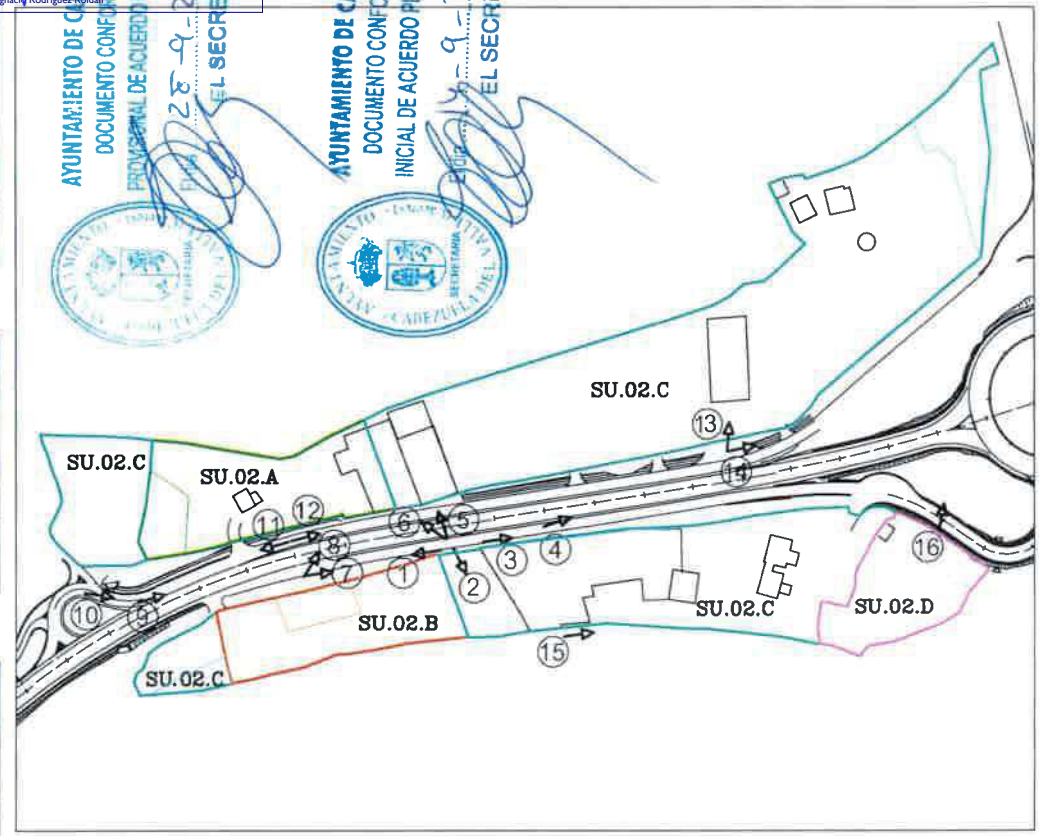
FOTOGRAFÍA 14



FOTOGRAFÍA 15



FOTOGRAFÍA 16



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

fotografías II.

escala. s/e

plano 07

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

ARQUITECTO ALVAREZ REY MARINO - 28954017F

marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ

febrero 2.020

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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN PROVISIONAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO EL día 28-9-2020
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA DEL VALLE
DOCUMENTO CONFORME APROBACIÓN INICIAL DE ACUERDO PLENARIO CELEBRADO El día 29-7-2020
EL SECRETARIO



FOTOGRAFÍA 17



FOTOGRAFÍA 18



FOTOGRAFÍA 19



FOTOGRAFÍA 20



FOTOGRAFÍA 21



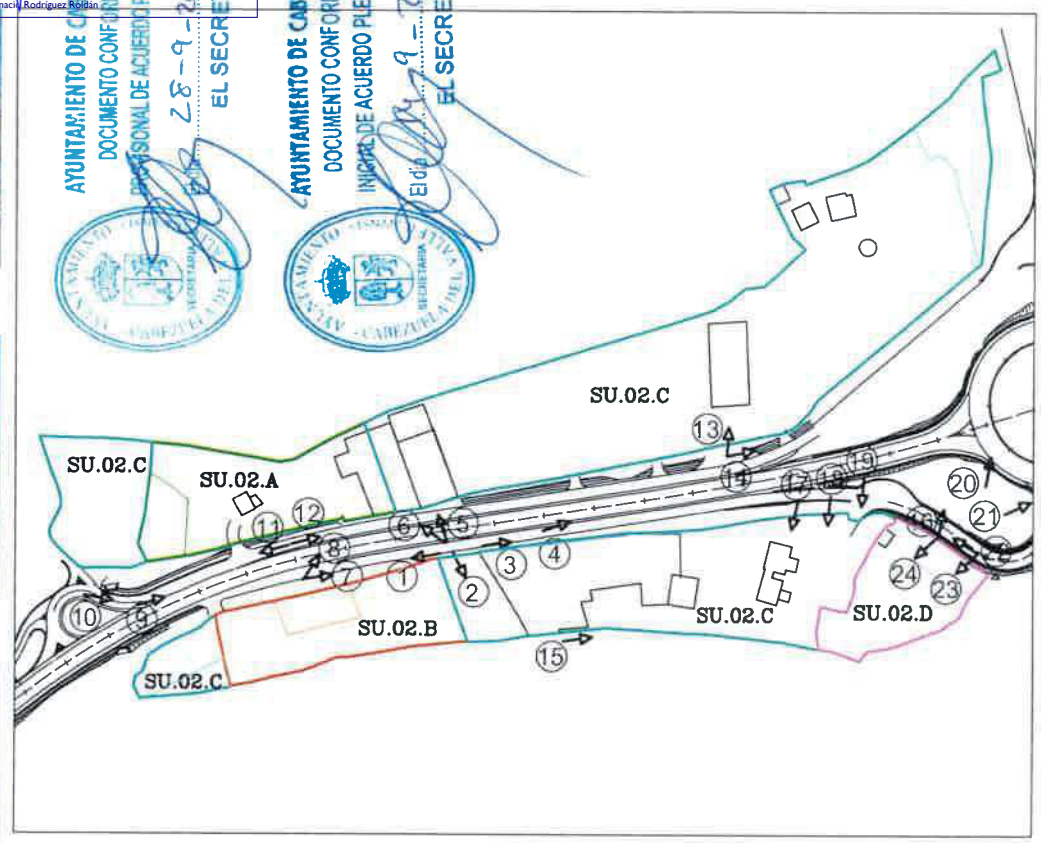
FOTOGRAFÍA 22



FOTOGRAFÍA 23



FOTOGRAFÍA 24



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

fotografías III.

escala. s/e

plano 08

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

ARQUITECTO ALVAREZ REY MARINO - 28954017F

febrero 2.020

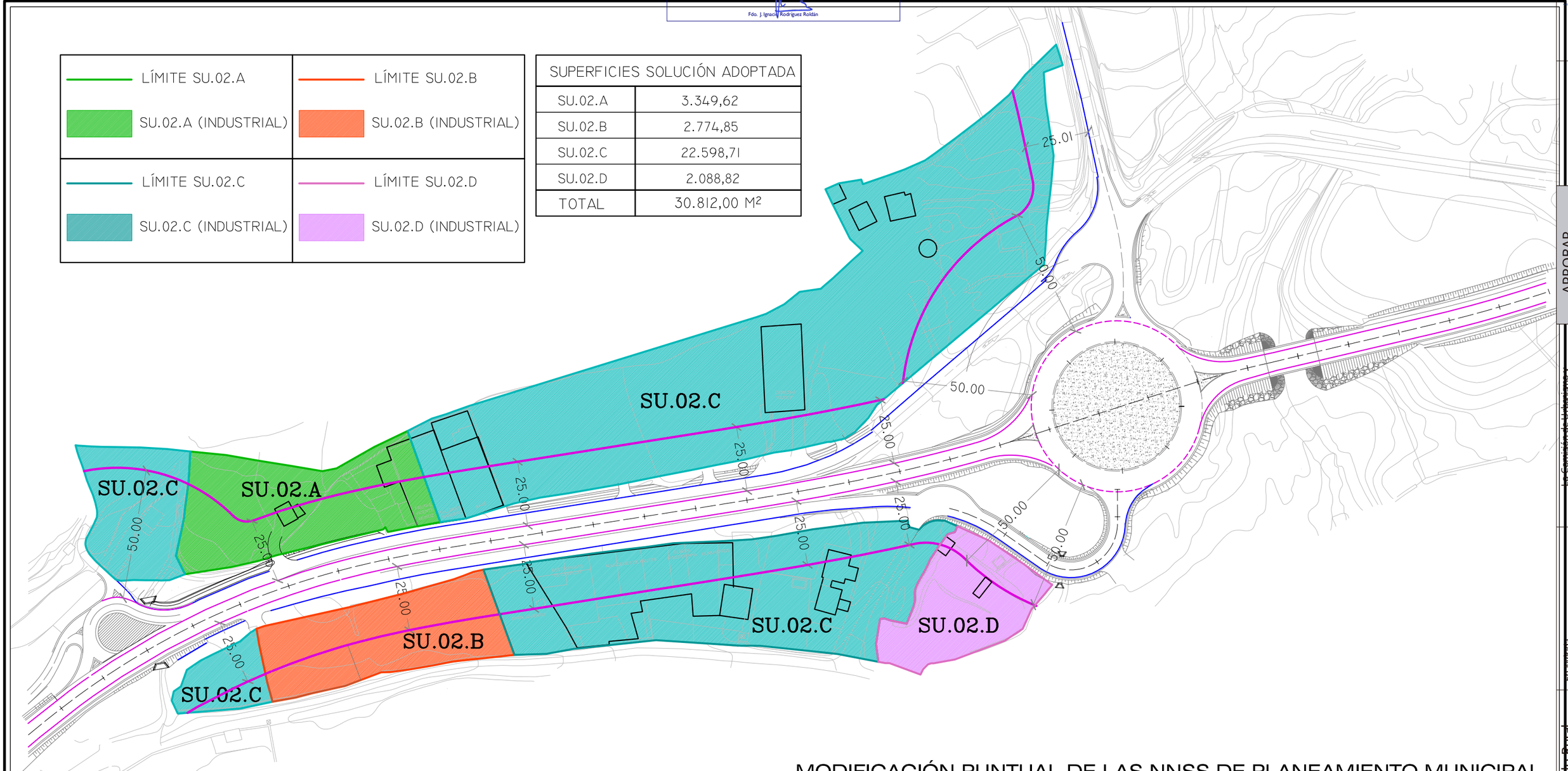
marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ

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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

LÍMITE SU.02.A	LÍMITE SU.02.B
SU.02.A (INDUSTRIAL)	SU.02.B (INDUSTRIAL)
LÍMITE SU.02.C	LÍMITE SU.02.D
SU.02.C (INDUSTRIAL)	SU.02.D (INDUSTRIAL)

SUPERFICIES SOLUCIÓN ADOPTADA	
SU.02.A	3.349,62
SU.02.B	2.774,85
SU.02.C	22.598,71
SU.02.D	2.088,82
TOTAL	30.812,00 M²



EDIFICACIONES EXISTENTES
EJE CARRETERA N-110
LÍMITE CARRETERA N-110
LÍNEA EDIFICACIÓN A 25 M. DE ARISTA EXTERIOR DE CALZADA DE CARRETERA N-110
LÍMITE VÍA DE SERVICIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE CÁCERES

propuesta delimitación.

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

febrero 2.020

escala. 1/1500 plano 09

ARQUITECTO ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
Firmado digitalmente por ALVAREZ REY MARINO - 28954017F Fecha: 2024.02.29 10:31:54 +01'00'
marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p.

referencia: AO3situ

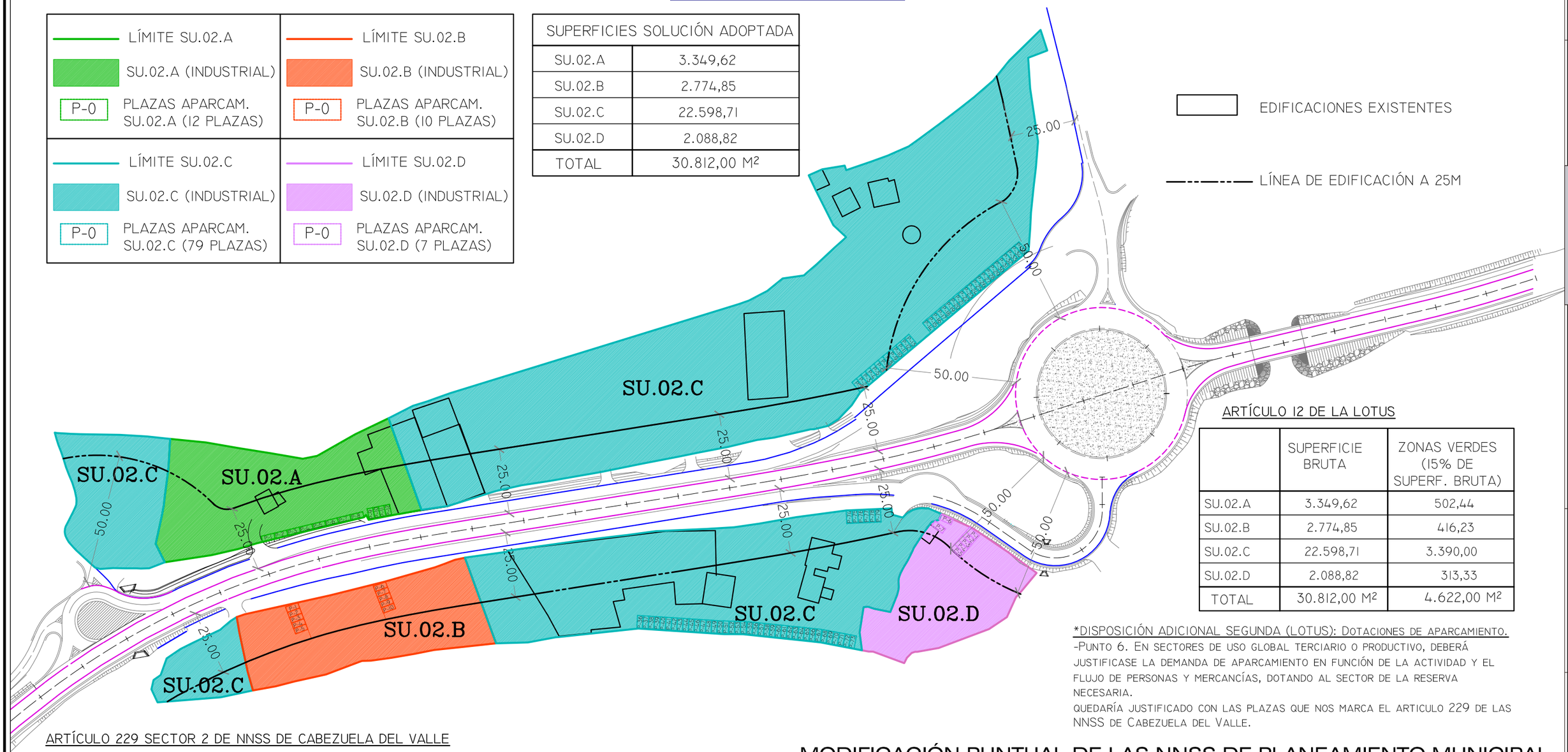
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/010/2024 FECHA: 5 de marzo de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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: 27 de octubre de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

LÍMITE SU.02.A	LÍMITE SU.02.B
SU.02.A (INDUSTRIAL)	SU.02.B (INDUSTRIAL)
P-0 PLAZAS APARCAM. SU.02.A (I2 PLAZAS)	P-0 PLAZAS APARCAM. SU.02.B (I0 PLAZAS)
LÍMITE SU.02.C	LÍMITE SU.02.D
SU.02.C (INDUSTRIAL)	SU.02.D (INDUSTRIAL)
P-0 PLAZAS APARCAM. SU.02.C (79 PLAZAS)	P-0 PLAZAS APARCAM. SU.02.D (7 PLAZAS)

SUPERFICIES SOLUCIÓN ADOPTADA	
SU.02.A	3.349,62
SU.02.B	2.774,85
SU.02.C	22.598,71
SU.02.D	2.088,82
TOTAL	30.812,00 M²



ARTÍCULO I2 DE LA LOTUS

	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS VERDES (I5% DE SUPERF. BRUTA)
SU.02.A	3.349,62	502,44
SU.02.B	2.774,85	416,23
SU.02.C	22.598,71	3.390,00
SU.02.D	2.088,82	313,33
TOTAL	30.812,00 M²	4.622,00 M²

*DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA (LOTUS): DOTACIONES DE APARCAMIENTO.
-PUNTO 6. EN SECTORES DE USO GLOBAL TERCIARIO O PRODUCTIVO, DEBERÁ JUSTIFICASE LA DEMANDA DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y EL FLUJO DE PERSONAS Y MERCANCÍAS, DOTANDO AL SECTOR DE LA RESERVA NECESARIA.
QUEDARÍA JUSTIFICADO CON LAS PLAZAS QUE NOS MARCA EL ARTICULO 229 DE LAS NNSS DE CABEZUELA DEL VALLE.

ARTÍCULO 229 SECTOR 2 DE NNSS DE CABEZUELA DEL VALLE

	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (0.70M2T/M2S)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 0,63 M2/M2 (90% APROVECHAM.)	EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO 0,07 M2/M2 (I0% APROVECHAM.)	ZONAS VERDES (I5% DE SUPERF. BRUTA)	APARC. PÚBLICOS (I PLAZA/200M² CONSTRUIDOS.)
SU.02.A	3.349,62	2.344,73	2.110,26	234,47	502,44	I2
SU.02.B	2.774,85	I.942,40	I.748,I6	I94,24	416,23	I0
SU.02.C	22.598,7I	I5.8I9,I0	I4.237,I9	I.58I,9I	3.390,00	79
SU.02.D	2.088,82	I.462,I7	I.3I5,95	I46,22	3I3,33	7
TOTAL	30.812,00 M²	2I.568,40 M²	I9.4II,56 M²	2.I56,84 M²	4.622,00 M²	I08 PLAZAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

propuesta de
REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR SU.02

CABEZUELA DEL VALLE

CÁCERES

justificación normativa aplicada y alineaciones.

PROPIEDAD. VICENTE MUÑOZ HERAS Y OTROS

febrero 2.020

escala. 1/1500

plano 10

ARQUITECTO ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
Firmado digitalmente por ALVAREZ REY MARINO - 28954017F
Fecha: 2024.02.29 10:32:07 +01'00'
marino álvarez rey
marino AR/ARquitecto s.l.p. referencia: AO3situ