Irene Ledesma Cano (1 de 1)
Arquitecta/Directora de OTUDTS y OCV
Fecha Firma: 07/11/2023
HASH: b39b27d52444f2cf6b62ad86e2e8a17b3



RESUMEN EJECUTIVO DE LA M.P. Nº 1 DEL PDSU DE CACHORRILLA

Reclasificación de suelo rústico a suelo urbano para uso dotacional público.

Expte.: M.P.$_{R.}$ CA-25/22

OCTUBRE 2023

EQUIPO REDACTOR: OTUDTS Rivera de Fresnedosa
ARQUITECTA: Irene Ledesma Cano

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 8

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

ÍNDICE

1. GENERALIDADES

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR
1.2. FUNDAMENTOS Y OBJETIVO
1.3. CONTENIDO

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2. ASPECTOS AMBIENTALES

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1. GENERALIDADES

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

La presente Modificación Puntual de Planeamiento ha sido redactada por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de Mancomunidad Rivera de Fresnedosa, con domicilio en la Pza. Mayor nº 1, 2ª planta, de la localidad de Torrejoncillo (Cáceres), arquitecta directora Irene Ledesma Cano.

1.2. FUNDAMENTOS Y OBJETIVO

Esta modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del municipio de Cachorrilla se redacta a petición del Ayuntamiento de Cachorrilla con el objeto de llevar a cabo la reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano (SU), uso Dotacional Público, con el fin de plantear una posible ampliación del Centro de Día existente sito en Calleja Eras, 6, que permita generar habitaciones para los usuarios.

1.3. CONTENIDO

La presente modificación implica variaciones en el texto refundido redactado por D Francisco Fernández Muñoz, con la incorporación del *artículo 27.bis*.

Se verá afectado el plano nº 7 - Delimitación de Suelo Urbano.

No se modificará el plano nº 8 – Alineaciones y Rasantes.

Se incorporará el plano nº 9 – Dotaciones Públicas.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Se pretende incluir dentro del suelo urbano una parcela colindante con la línea de delimitación de Suelo Urbano existente, tras el Centro de Día, para destinarlos a Uso Dotacional Público y permitir en los terrenos la futura ampliación de las instalaciones.

Con la Modificación Puntual se pretende un crecimiento urbano, ordenado y planificado, teniendo en cuenta las necesidades de la población y los servicios y dotaciones necesarios en el municipio, para un buen desarrollo del mismo.

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 8

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

El incremento de suelo dotacional en el municipio mejora la relación de dotaciones/habitantes existente en el municipio, indicador de sostenibilidad urbana de la LOTUS. Asimismo, la modificación es conforme a los criterios de ordenación sostenible, que prioridad al criterio de proximidad y acceso a los usuarios a las dotaciones públicas.

Como puede apreciarse en la Figura 01 siguiente, se trata de una parcela rústica con límites físicos definidos, perteneciente a un único propietario, con el que el Ayuntamiento tendría acuerdo verbal para la adquisición de los terrenos reclasificados, habiendo ya el propietario cedido anteriormente parte de sus terrenos para la construcción del Centro de Día. Con la ampliación prevista no se generará una parcela con la condición de solar, sino que servirá para ampliar el fondo de las parcelas colindantes, con frente a la vía pública y dotadas de todos los servicios, por lo que la modificación no conllevará un aumento de servicios e infraestructuras.



Figura 01: Vista aérea de los terrenos afectados

Los terrenos afectados están situados en el Polígono 5, Parcela 34, con referencia catastral *10039A005000340000SQ*, que según consta en la ficha catastral, cuenta con una superficie **2002** m^2.

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 8

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

La parcela se encuentra parcialmente divida en suelo rústico y suelo urbano, encontrándose trazada la línea de límite de suelo sobre la parcela, como puede observarse en la siguiente superposición.



Figura 02: Superposición foto aérea - PDSU

NOTA: Debe tenerse en consideración que se trata de una superposición que puede contener pequeños errores de escala y giro. Asimismo, ha de tenerse en cuenta la limitada precisión que tiene el Proyecto de Delimitación de suelo urbano vigente en el municipio

Para lograr el fin pretendido en la modificación, tras la realización de los estudios previos necesarios, se estima que será necesaria la ampliación de una superficie de 648,00 m2, de los que 63 m2 serán viales.

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

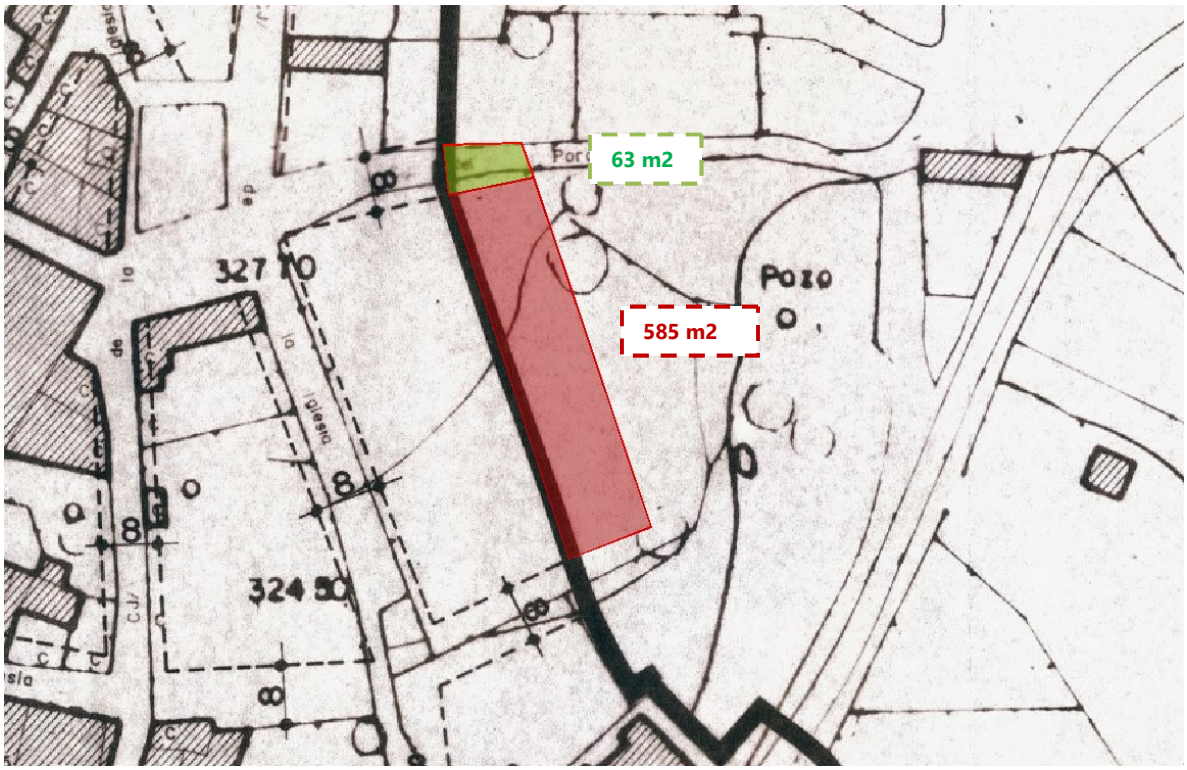


Figura 03: Ubicación de la parcela objeto de la modificación

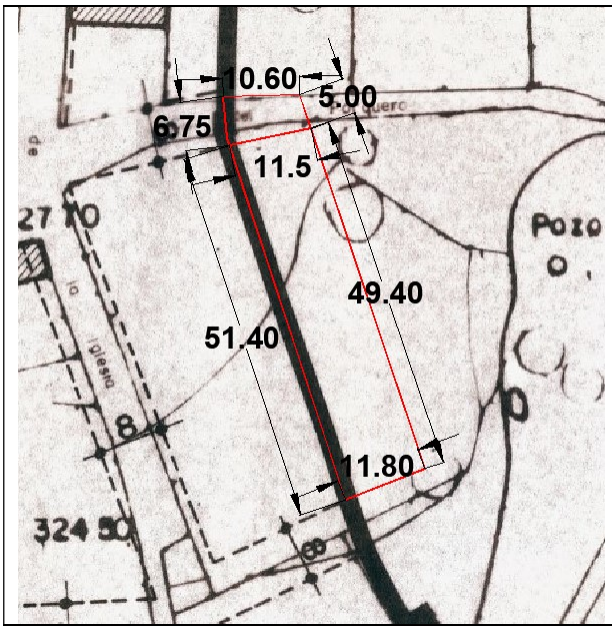


Figura 04: Propuesta de ampliación sobre el límite del suelo urbano vigente

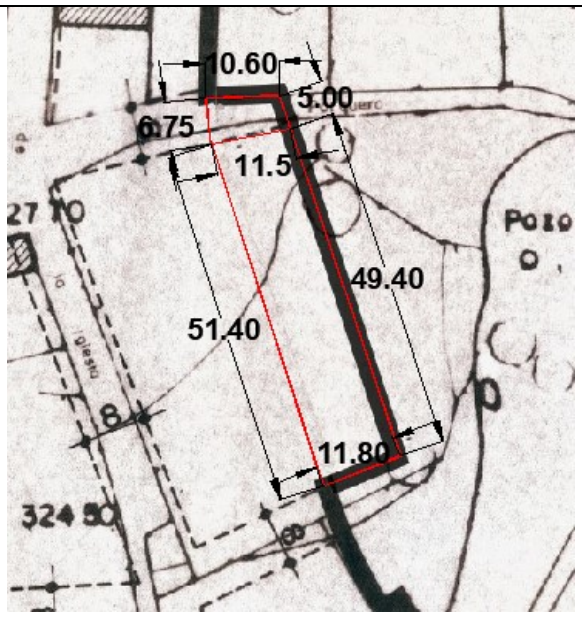


Figura 05: Ampliación trasladada a la planimetría. Propuesta para aprobación

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Con la ampliación del PDSU pretendida no se generará una parcela con la condición de solar, sino que servirá para ampliar el fondo de las parcelas colindantes, con frente a la vía pública y dotadas de todos los servicios.

En cuanto a las condiciones de edificación, el PDSU no contempla tipologías diferentes de edificación a las de uso residencial y anejos, estableciendo condiciones de ocupación para las citadas tipologías y dejando sin definición específica y por tanto con unas condiciones no favorables a otras edificaciones, que, por sus características intrínsecas, puedan requerir condiciones de implantación diferentes.

Por ello, tras el artículo 27, que se transcribe a continuación, se añadirá el artículo *27.bis Uso Dotacional Público*

TITULO III
CAPITULO II. – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Art. 27.- Las edificaciones podrán ser dos tipos: en manzana y en edificación abierta.

a) *Edificación en MANZANA CERRADA, entendiéndose como tal a aquella cuya edificación, con un fondo máximo de 20 mts medidos desde la alineación de la calle, ocupa todo o parte de la parcela, disponiendo de patios interiores con fines de iluminación o ventilación si fuese necesario.*
   El resto del fondo de la parcela hasta 30 mts. se podrá edificar en planta baja hasta un 50%, a una altura máxima de 4,50 mts. únicamente en anejos para aperos y maquinaria.
   La fachada quedará edificada uniformemente en toda su altura.

b) *En las manzanas completas, no consolidadas, se podrá estudiar una ordenación de conjunto en edificación abierta.*

La edificabilidad residencial será de 2 m^2/m^2 medido sobre parcela neta edificable.

Artículo 27.bis – Uso Dotacional Público:

En las zonas delimitadas en el plano 9, dotaciones públicas, se permite una ocupación del 100% sin limitación de fondo, pudiéndose disponer patios interiores. La edificabilidad será 2 m^2/m^2.

3. ASPECTOS AMBIENTALES

El presente Expediente de Modificación afecta a una zona muy concreta de la localidad, antropizada, de escaso valor ambiental y que queda fuera de la red Natura 2000.

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 8

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.30.90
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Cuando se prevea que una modificación de planeamiento no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con ese objeto, a fecha 17 de febrero de 2022 el Ayuntamiento de Cachorrilla remitió a la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad, documentación relativa a la Modificación Puntual Nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cachorrilla, solicitando el pronunciamiento sobre la necesidad de no sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, de la misma.

Con fecha 08 de marzo de 2022 el Órgano Directivo de la Dirección General de Sostenibilidad resuelve DECLARANDO LA NO NECESIDAD DE SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA, con convicción de que la modificación propuesta no implicará alteración alguna de valores ambientales, ni comportará riesgos para la salud pública o bienes materiales.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

Fdo.: Irene Ledesma Cano
Arquitecta/Directora de la OTUDTS

Cód. Validación: 69SHT7CDTNREAY34SLGL36T59
Verificación: https://mancomunidadriveradefresnedosa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 8