JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/013/2023 FECHA: 11 de abril de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

TÉCNICO REDACTOR: JUAN ANTONIO ÁLVAREZ FERNÁNDEZ. ARQUITECTO

El objetivo de la modificación puntual tiene varias vertientes:

- De un lado, alterar la vigente calificación urbanística-dotacional para pasar suelo clasificado como **No Urbanizable a** suelo **Dotacional**.
- De otro lado, pasar de suelo de Uso **Residencial a** suelo **Dotacional**.
- Clasificar también parte de suelo **Dotacional como** suelo de Uso **Residencial**.

No se pretende modificar clasificaciones de suelo con un fin especulatorio, sino para adaptarlo a la realidad con que está desarrollado actualmente sin la regulación necesaria.

Mediante esta reclasificación se compensa el equipamiento dotacional, y se mejora el equilibrio dotacional, dada que la extensión que se dedica a este uso es notablemente superior a la actual, a fin de cumplir con los estándares de calidad requerido.

Por un lado, las normas subsidiarias de Casas del Castañar incluye algunos terrenos privados con unas características de suelo que limitan su desarrollo siendo parcelas con un uso dotacional, la cual impide cualquier tipo de actuación urbanística pública dentro esa zona, y por consiguiente dificultar cualquier modificación que pudiera llevarse a cabo por parte municipal.

Otros terrenos o parcelas municipales cuentan como no urbanizables donde ya se encuentra urbanizado o dotado de instalaciones municipales, así como algunas parcelas y/o inmuebles que siendo residenciales podrían estar catalogados como dotacional para un correcto desarrollo del suelo en cuanto a usos se refiere.

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/013/2023 FECHA: 11 de abril de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

También es cierto que las superficies actuales son las que son y nunca objeto de este documento el modificarlas, refiriéndonos únicamente a modificación de usos.

Los términos de la alteración propuesta se detalla en la siguiente tabla:

ZONA ACTUAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	SUPERFICIE ACTUAL	ZONA NUEVA	MODIFICACIÓN	SUPERFICIE MODIFICADA
1	RESIDENCIAL	140,00 m²	1	DOTACIONAL	140,00 m²
2	RESIDENCIAL	25,00 m²	2	DOTACIONAL	25,00 m²
3	RESIDENCIAL	2439,00 m²	3	DOTACIONAL	2439,00 m²
4	RESIDENCIAL	102,00 m²	4	DOTACIONAL	102,00 m²
5	RESIDENCIAL	422,00 m²	5	DOTACIONAL	422,00 m²
6	RESIDENCIAL	537,00 m²	6	DOTACIONAL	537,00 m²
7	RESIDENCIAL	589,20 m²	7	DOTACIONAL	589,20 m²
8	NO URBANIZABLE	373,80 m²	8	DOTACIONAL	373,80 m²
9	NO URBANIZABLE	3.038,00 m²			3.038,00 m²
10	DOTACIONAL	2.786,05 m²	U.A. 7	RESIDENCIAL	3.919,80 m²
11	RESIDENCIAL	2.500,00 m²			
12	DOTACIONAL	1.220,75 m²		VIAL	1.220,75 m²
14	VIAL	615,10 m²	U.A. 6	VIAL	615,10 m²
13	DOTACIONAL	2.498,00 m²		RESIDENCIAL	3.627,75 m²
15	DOTACIONAL	1.129,75 m²			
SUPERFICIE AFECTADA		18.415,68 m²	SUPERFICIE DESPUÉS MODIFICACIÓN		17.049,40 m² *

Partimos por tanto con un claro objetivo en esta Modificación, corregir los errores de las Normas Subsidiarias en cuanto a la asignación de usos a varias parcelas urbanas que aparecen con calificación Dotacional e intercambiar el uso residencial y dotacional entre las parcelas que realmente lo soportan, así como otras que actualmente aparecen como Suelo Urbano debiendo ser Dotacional.

No parece razonable que las viviendas o parcelas privadas (Zonas 10, 13 y 15) estén calificadas como uso Dotacional, ni que parcelas con un aprovechamiento dotacional (aparcamiento y deportivo) estén clasificadas como suelo no urbanizable tal y como ocurre en las zonas 7, 8 y 9.

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/013/2023 FECHA: 11 de abril de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Para no perder el aprovechamiento fijado por las Normas Subsidiarias para el uso residencial, y al tener un exceso de m2 de dotacional muy por encima de los estándares como veremos posteriormente es por lo que se propuso que el solar donde se ubican suelos dotacionales próximos a suelo residencial, asumiera dicho aprovechamiento.

Se crearían por tanto 2 nuevos sectores:

SEC-06 con una única U.A.S.-06 (Uso Residencial)

SEC-07 con una única U.A.S.-07 (Uso Residencial)

El Ayuntamiento valoró la opción de crear suelo para viviendas ya que el municipio está cayendo en los últimos años en población y se hace necesario poder ofrecer viviendas de nueva construcción que generen actividad económica tanto directa como indirecta y de esta manera conseguir fijar población, incluso atrayendo población de segunda residencia de Plasencia como núcleo principal.

Se hace por tanto necesario realizar la Modificación del artículo 177 que quedaría de la siguiente forma:

Artículo 177.- Tipo de edificación

El Tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

Las superficies de las Unidades de Ejecución que se definen en las presentes Normas son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	*SUPERFICIE*
1	*7.696 m2*

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/013/2023 FECHA: 11 de abril de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2	*2.813 m2*
3	*2.754 m2*
4	*6.778 m2*
5	*3.869 m2*
SECTOR 06 (U.A.S.-06)	*4.242 m2*
SECTOR 07(U.A.S.-07)	*5.140 m2*
TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN 33.292 m2	

El sistema de actuación para estas unidades será el de compensación.

FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

SECTOR 06	
Definición:	Sector 06
Unidades de Actuación que comprende:	U.A.S. 06 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	4.242,85 m²
Superficie suelo edificable:	3.627,75 m²
Superficie de viales:	615,10 m²
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 1.- Residencial (Artículo 177 y siguientes NNSS)
Condiciones particulares de edificación:	Art. 178.- Usos permitidos Art. 179.- Alineaciones y rasantes Art. 180.- Dimensiones de parcela minima Art. 181.- Superficie ocupada Art. 182.- Alturas permitidas Art. 183.- Vuelos máximos Art. 184.- Edificabilidad máxima
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Oeste del núcleo en la zona aislada del casco urbano.

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/013/2023 FECHA: 11 de abril de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Condiciones de desarrollo y ejecución:	– Figura de Planeamiento: Cada área objeto de un único Estudio de Detalle. – Sistema de Gestión: La promoción será privada. – Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
Dotaciones:	Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente: - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización. - Los terrenos destinados a Dotaciones. - El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución. (Artículo 77.2.b LOTUS) - Al tener el municipio exceso de m² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m² de dichos usos.

SECTOR 07	
Definición:	Sector 07
Unidades de Actuación que comprende:	U.A.S. 07 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	5.140,55 m²
Superficie suelo edificable:	3.919,80 m²
Superficie de viales:	1.220,75 m²
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 1.- Residencial (Artículo 177 y siguientes NNSS)
Condiciones particulares de edificación:	Art. 178.- Usos permitidos Art. 179.- Alineaciones y rasantes Art. 180.- Dimensiones de parcela minima Art. 181.- Superficie ocupada Art. 182.- Alturas permitidas Art. 183.- Vuelos máximos Art. 184.- Edificabilidad máxima
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/013/2023 FECHA: 11 de abril de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

	urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Oeste del núcleo en la zona aislada del casco urbano.
Condiciones de desarrollo y ejecución:	– Figura de Planeamiento: Cada área objeto de un único Estudio de Detalle. – Sistema de Gestión: La promoción será privada. – Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
Dotaciones:	Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente: - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización. - Los terrenos destinados a Dotaciones. - El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución. (Artículo 77.2.b LOTUS) - Al tener el municipio exceso de m² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m² de dichos usos.

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/013/2023 FECHA: 11 de abril de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

Según se establece en el Artículo 12 donde se establecen los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana, de la vigente Ley 11/2018, de 21 de Diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se establecen los siguientes estándares de sostenibilidad inicial (actuales existentes) y finales (con la ordenación propuesta):

Estándares de sostenibilidad		
	Inicial	**Modificación**
	Densidad	
DP	22,23 hab/ha	63,74 hab/ha
DV	41,62 viv/ha	57,83 viv/ha > 10 viv/ha
	Zonas Verdes	
ZVG	-----	-----
ZVL	0,00 m²/hab	5,01 m²/hab > 5 m²/hab
	Dotaciones Públicas	
SDG	-----	-----
SDL	29,27 m²/hab	28,47 m²/hab > 1,6 m²/hab

INTEGRACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES

La presente modificación no conlleva afección a los aspectos ambientales, ya que el objeto principal ha sido sobre suelo urbano, y anexar una parcela colindante que actualmente no cuenta con valores ambientales, ya que está junto a una zona urbana consolidada y sin presencia faunística. Así mismo, esta ampliación supone una mejora del equipamiento municipal.

Por todo lo anterior, no supone ninguna disminución de la calidad ambiental, por lo que no ha sido necesario someterlo al procedimiento de Evaluación Ambiental.