MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE TRES ZONAS PRÓXIMAS AL CASCO URBANO, CREÁNDOSE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTÍNUA Nº UA-2 (HOMOLOGADA). CASAS DEL MONTE. CÁCERES

DOCUMENTO MODIFICADO TRAS CUOTEX 13/09/2017 (SUSPENSO)

3º AP

CON DILIGENCIAS

Visto este CUOTEX

20.12.2018

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS DEL MONTE

Casas del Monte, **OCTUBRE de 2018**

RAMONA GARCÍA CARO. Arquitecta. Coleg.COADE nº 458503

C/ Muza nº 13

06800 Mérida

(Badajoz)

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 31 ENE 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

15 NOV 2018

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la 2ª aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 13/09/2017

Casas del Monte, 12/11/2018

El Secretario

Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

AYUNTAMIENTO Cáceres CASAS DEL MONTE

INDICE

0.- ANTECEDENTES 3
1.- MEMORIA INFORMATIVA 5
1.1. DATOS GENERALES 5
1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 5
1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 6
1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 7
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA 8
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 8
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA 9
2.2.1. ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN Y USOS. 10
2.2.2. UBICACIÓN 10
2.2.3. ORDENANZAS 11
2.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA VIGENTE 12
2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 12
2.3.2. SERVICIOS URBANÍSTICOS 12
2.3.3. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE COHESIÓN 12
2.3.4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL/ORDENACIÓN DETALLADA. 13
2.3.5. JUSTIFICACIÓN ART.81 LSOTEX 15
2.3.6. JUSTIFICACIÓN ART.80.4 LSOTEX 16
3. DOCUMENTOS Y PLANOS AFECTADOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE: 16
4. TRAMITACIÓN tras SUSPENSO CUOTEX 17
ANEXO I. HOJAS NNSS VIGENTES y MODIFICADAS 18
NNSS VIGENTES 19
NNSS MODIFICADAS 20
ANEXO II. PLANOS DE MODIFICACIÓN 21
ANEXO III. RESUMEN EJECUTIVO 22

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 31 ENE 2019

Diligencia.- Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la 2ª aprobación provisional de esta documentación técnica referenciada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibañez

AYUNTAMIENTO DE CASAS DEL MONTE (C) SECRETARÍA

0.- ANTECEDENTES

El presente documento se redacta, a requerimiento municipal, y tras la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (CUOTEX) celebrada el 13/09/2017 en la que se acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad.

Además "se advierte al ayuntamiento que, por razones de seguridad jurídica, cualquier cambio importante o estructural en relación con la propuesta presentada y examinada, deberá ser ratificada en el pleno municipal, con expreso pronunciamiento del mismo, a los efectos, en su caso, previstos en el art.77.2.3 de la LSOTEX".

En esta Resolución se reseñan una serie de observaciones las cuales pretenden ser justificadas y/o subsanadas en el presente documento para que, tras su ratificación en Pleno del Ayuntamiento, se remita a la CUOTEX para que se pronuncié sobre su Aprobación Definitiva. Así:

1ª) *"Deberá plantearse el desarrollo de esta nueva UA 2 como una sola programación, en los términos y a los efectos redistributivos contemplados en los arts.123 y 127 de la LSOTEX, y a fin de garantizar la completa urbanización de todas las zonas afectadas (arts. 14.1.3.a y 32.1 de la LSOTEX).*

Se establece esta observación en la ficha de la UA-discontinua. Además, se indica que el desarrollo de las tres zonas que integran la UA-02 deberá realizarse conjuntamente o posterior al desarrollo de la UA-01 ya existente.

2ª) *"Es necesario que aparezca en la ficha de la unidad de actuación discontínua UA 2 la situación de las diferentes áreas que conforman, con sus superficies y su localización."*

Para evitar errores es conveniente que las áreas se denominaran como zonas (2.1, 2.2 y 2.3) y no como UA, que puede confundir con unidad de actuación.

En la Memoria debe quedar claro que se desarrollará la UA-2 mediante un único programa de actuación.

Se introducen estas observaciones tanto en el documento de modificación adjunto como en la ficha de la UA-discontinua.

3ª) *"las fichas urbanísticas se completarán hasta dar suficiencia al Capítulo II "Instrumentos de ordenación urbanísticas" del REPLANEX, en lo referido a las determinaciones de ordenación estructural. Es obligatorio que se incluyan los usos compatibles."*

Se incluyen los usos compatibles en la ficha de Ordenación Estructural.

4ª) *"Si bien Diputación de Cáceres informa favorablemente la modificación vincula la obligatoriedad de recoger las puntualizaciones y modificación expresadas en su informe, y aquellas derivadas de los compromisos adquiridos, a este documento presentado con fecha 28 de enero de 2017.*

Además, indica que "en los suelos adyacentes a la vía CC-136, de Segura del Toro a Casas del Monte se tendrá en cuenta por la posible afección que pudieran resultar, que en el proyecto de construcción de urbanización se comprometerán y recogerán las condiciones de plataforma requeridas, así como la definición de los pasos peatonales, debiendo ambas cuestiones ser objeto específico de autorización (o informe vinculante, según proceda) por esta Diputación".

Debe valorarse la inclusión de las observaciones de Diputación en la ficha y/o desarrollo de la unidad."

En la ficha de Ordenación Estructural se introduce además de esta condición emitida desde Diputación de Cáceres, las condiciones reflejadas por Confederación Hidrográfica del Tajo, por la Secretaría General de Cultura y en la Memoria Ambiental.

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018 adoptó por mayoría absoluta la aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de CUTEX de 13/09/2017 y en sus penso por CUTEX del 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

Mérida 31 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del
Fdo.: Eulalia
15 NOV 2018

5ª) *"Es importante señalar que los artículos 205.bis y 205.bis.2 excluyen la aplicación de las nuevas ordenanzas sobre la unidad de actuación UA-01 que propone la modificación M-003, directamente relacionada con el asunto que nos ocupa.*

En el caso de pretender que las nuevas ordenanzas sean de aplicación para la UA-01 (M-003) y la UA-02 (M-002) no es necesario que se redacte de nuevo".

La Modificación nº 3, aprobada en CUOTEX de 13/09/2017 (DOE nº 106 de 1/06/2018), reclasificó terrenos de SNUR a SUNC creando la UA 1 discontinua (zonas 1.1,1.2 y 1.3) sobre las que se aplican las ordenanzas IV.A. Edificación Adosada en Zona de Crecimiento (nuevos artículos 217.1 a 217.12) y la IV.B. Edificación en Zona de Crecimiento de Baja Densidad (nuevos artículos 217.13 a 217.23).

Se pretenden que estas ordenanzas sean de aplicación a las 3 zonas de la nueva UA 2, por lo que se procede a modificar únicamente los art.217.1, 217.8 y 217.13 de la normativa urbanística, incluyendo reseñas de las zonas a las que se les aplicaría dentro de esta nueva unidad (en los dos primeros) y limitando el parámetro de edificabilidad en el último.

6ª) *"Teniendo en cuenta los cambios incluidos en la Memoria del proyecto de Modificación, deducimos que el documento revisado para realizar el informe técnico no coincide con el de aprobación inicial. Se aportarán los documentos necesarios diligenciados correctamente."*

Se traslada esta observación al Ayuntamiento para que remita un ejemplar del documento aprobado inicialmente en Pleno de 5/06/2013.

7ª) *"En el caso de acordar aprobación definitiva se aportará incluyendo los cambios aprobados definitivamente para el refundido y su aprobación en el DOE:*

- *En soporte digital (programa word) los artículos nuevos y la ficha de la unidad UA-1.*
- *En soporte papel las páginas afectadas para su incorporación a las Normas Urbanísticas así como los planos modificados.*
- *En soporte papel y digital el resumen ejecutivo (programa Word) de las características esenciales de la nueva ordenación con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales".*

El refundido completo se aportará una vez aprobado definitivamente por CUOTEX, si procede, ya que a fecha de redacción del presente documento, los planos modificados afectados por la Modificación nº 3 no se encontraban aún dispuestos en el portal SITEX.

8ª) *" No obstante, y siendo subsanable todo lo anterior, el principal inconveniente se observa en el hecho de que, al contario que la UA-1, los terrenos afectados por esta nueva UA-2 no contarían actualmente con la debida conexión con la trama urbana del municipio, al objeto de acreditar la razonabilidad y necesaridad de esta reclasificación, y la atribución de la condición de SUNC (art.9.2 de la LSOTEX)".*

En la misma CUOTEX en la que quedó en suspenso este asunto, se aprobó la Modificación nº (publicada en DOE nº 106 de 1/06/2018), que reclasificaba terrenos adyacentes a suelo urbano no consolidado (SUNC) creando la UA-1 discontinua (zonas 1.1,1.2 y 1.3). Por lo que los terrenos incluidos en esta nueva UA-2 discontinua presentan conexión con el casco urbano a través de la UA-1 ya existente.

Como condición para el desarrollo de esta segunda se refleja que la tramitación del posterior Programa de ejecución estará vinculado al desarrollo conjunto o posterior con/de la UA-1 discontinua.

Por lo que adjunto se remite la modificación nº 4 de NNSS con las modificaciones en base a las observaciones reflejadas el documento técnico visto en CUOTEX de 13/09/2017 (se intenta modificar lo mínimo posible este documento para facilitar la labor de los técnicos adscritos a la DG de Urbanismo) reorganizando los planos ya obrantes en la DG de Urbanismo.

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 4/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la 2ª aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUOTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
Fdo: Luis Antonio Esteban Santibáñez

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DATOS GENERALES

Se redacta la presente modificación por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Casas del Monte (Cáceres), con CIF: P-1005600-J y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, 7 de Casas del Monte, C. P. 10730 (Cáceres).

Actúa en su nombre y representación D. Juan José Bueno Lorente, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Casas del Monte.

El encargo de cara a la aprobación definitiva por CUOTEX (tras el suspenso de fecha 13/09/2018) se realiza a Dña. Ramona García Caro, arquitecta, colegiada nº 458503 por el COADE.

1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa de aplicación son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento) con aprobación definitiva el 23 de junio de 2006 y publicación el 2 de agosto del 2007. La modificación que nos ocupa es la 4ª modificación.

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Casas del Monte, aprobadas definitivamente el 23 de junio del 2006 y publicadas el 2 de agosto del 2007.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1y 80.5-) Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero.

OTROS. TRAMITACIÓN PREVIA MP 4

En fecha 9 de Julio de 2013 se publicó en el DOE la aprobación inicial de la modificación puntual nº 4 de Casas del Monte.

El 24 de febrero del 2015 se emite resolución por parte de la Dirección General de Medio Ambiente dando por definitiva la memoria ambiental correspondiente a dicha modificación puntual. Esta memoria ambiental contiene una serie de determinaciones finales que deben incorporarse a la propuesta de modificación puntual nº 4 de las NNSS del Casas del Monte, de modo preceptivo y tener en cuenta antes de su aprobación definitiva.

Una de las determinaciones finales señala como incompatible desde el punto de vista ambiental el desarrollo urbanístico en una de las zonas previstas en la redacción original de la modificación puntual. Es por ello que para recoger esta determinación en la redacción de la modificación puntual ha sido preciso reconsiderar la reclasificación de estos terrenos. Para lo cual, desde el Excmo. Ayuntamiento de Casas del Monte se ha considerado que lo más conveniente para poder dar solución a

Mérida 31 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estrella Díaz-Ma... Vadillo
15 NOV. 2018

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión plenaria de fecha 19/10/2018 adoptó por mayoría absoluta la aprobación provisional de esta documentación técnica, formada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUOTEX del 13/09/20107
Casas del Monte a 9/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

esta determinación es la implantación de los usos previstos en la zona señalada como incompatible en otra zona del municipio con características ambientales más favorables.

De esta forma, el objeto de la presente modificación puntual, además de lo expuesto a continuación, coincidente con el objeto inicial de la modificación puntual nº 4, reside en el ajuste a las determinaciones finales expuestas en la memoria ambiental aprobada mediante resolución de la Dirección General de Medio Ambiente.

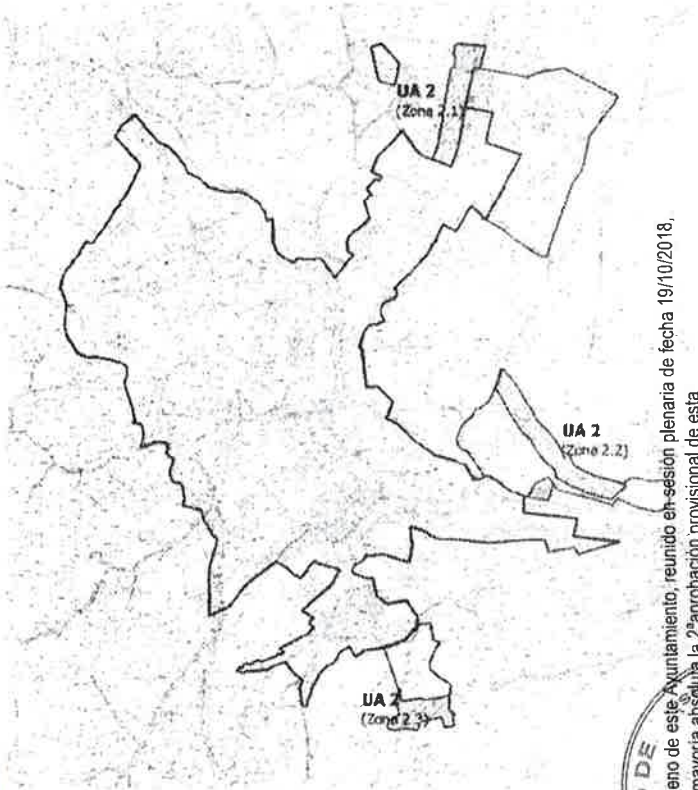
1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene como objetivo la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado, para su adaptación tanto a las necesidades actuales del municipio como a la realidad de la situación de la zona objeto de reclasificación. Una parte de los terrenos a reclasificar se encuentran colindantes a suelo urbano. El resto se encuentran colindantes a otros suelos que actualmente se encuentran en tramitación para su reclasificación a suelo urbano no consolidado dada su cercanía al suelo urbano.

Para ello será necesario:

- Reclasificar los terrenos objeto de la presente modificación, que actualmente forman parte de los SNU de Especial Protección (EP) de Montaña, SNU- EP Valores Agrícolas y SNU- EP Carreteras como Suelo Urbano No Consolidado.
- Incluir en las Ordenanzas IV.A (Edificación adosada en zona de crecimiento) y Ordenanzas IV.B (Edificación en zona de crecimiento de baja densidad)-creadas por la Modificación nº 3 aprobada en CUOTEX de 13/09/2017 (DOE 1/06/2018) - referencia a esta nueva UA 2 discontinua, limitando la edificabilidad para la zona 2.3.

Todo ello con fin de adaptar la normativa municipal a las necesidades del municipio.
En la imagen que se muestra a continuación se indica la situación dentro del municipio de las zonas afectadas.



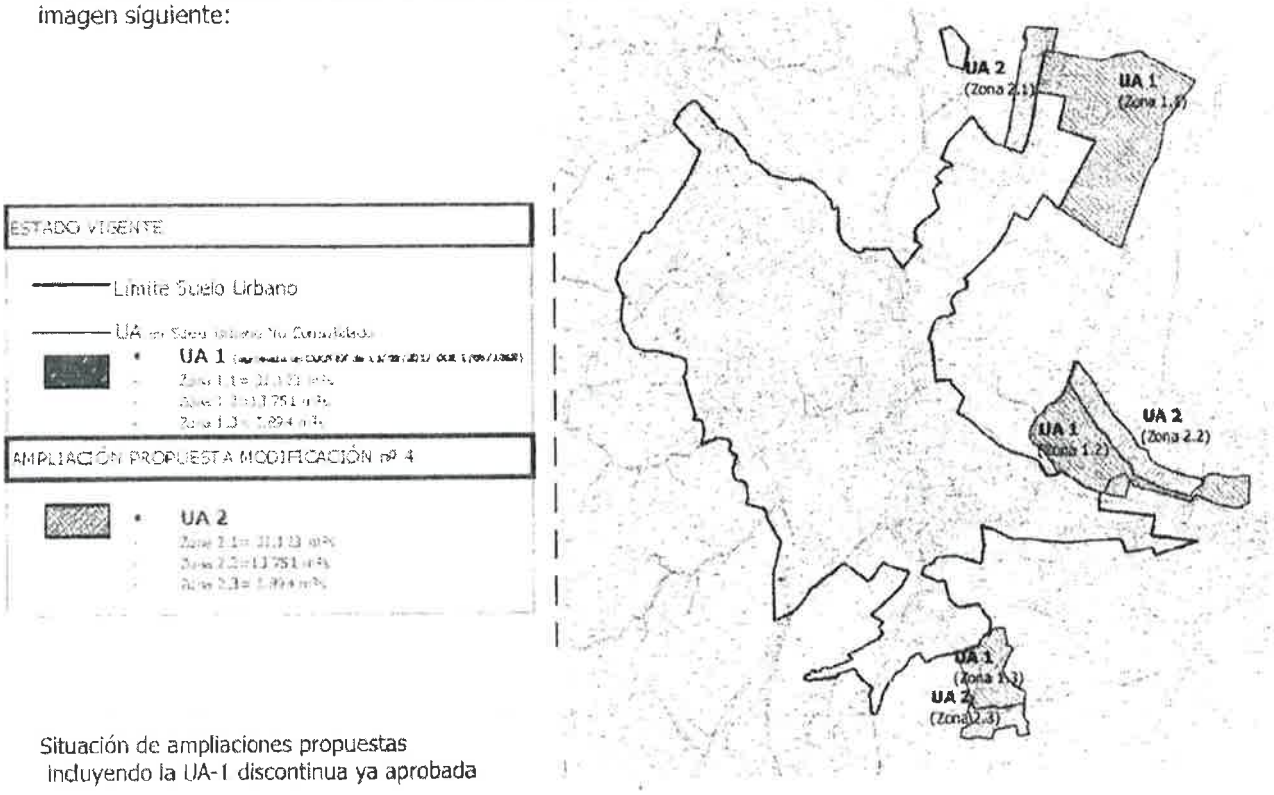
Situación de ampliaciones propuestas

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
31 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la 2ªaprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE CASAS DEL MONTE
SECRETARÍA
Fdo. Luis Antonio Esteban Sanchañez

1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos objeto de la presente modificación puntual están situados, en parte, colindantes al suelo urbano (zona 2.1). No obstante, las zonas 2.2 y 2.3, junto con el resto de los terrenos, se encuentran colindantes a suelos actualmente clasificados como suelo urbano no consolidado incluidos en la UA-1 discontinua (zonas 1.1,1.2 y 1.3), conforme resolución de CUOTEX de 13/09/2018 (publicada en DOE nº 106 de 1/06/2018). Estos terrenos son los que se indican en la imagen siguiente:



Situación de ampliaciones propuestas
Incluyendo la UA-1 discontinua ya aprobada

Tal y como se puede apreciar en las imágenes, en el conjunto de los terrenos objeto de la presente modificación y que integrarían la UA-2 discontinua, podemos distinguir 3 zonas, en función de su ubicación.

Las zonas afectadas serían las siguientes:

- Los terrenos afectados por la **zona 1** incluyen terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-EP) por sus valores agrícolas y SNU- EP Carreteras, que quedan ubicados en la zona norte del municipio. Estos terrenos lindan al este con suelo urbano y con el viario que da lugar a la salida del municipio a Segura del Toro, al sur con suelo urbano, y con Suelo No Urbanizable en el resto. Se trata de una franja de aproximadamente 25 metros de ancho.

- Los terrenos afectados por la **zona 2** forman parte del SNU-EP de Montaña, formando parte de los mismos un tramo de camino existente en su zona este, que forma parte de la configuración del territorio. Linda en sus zonas sur y este con suelo en estado de tramitación para su reclasificación como suelo urbano no consolidado, y con Suelo no Urbanizable en el resto. Se trata de una franja de aproximadamente 25 m de ancho.

- Los terrenos afectados por la **zona 3** forman parte del SNU-EP Valores Agrícolas y SNU-EP de Montaña. Queda incluido un tramo de camino existente que forma parte de la configuración del

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018 adoptó por mayoría absoluta la aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUOTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

Mérida 31 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estrella
15 NOV 2018

territorio. Linda en su zona norte con suelo en estado de tramitación para su reclasificación como suelo urbano no consolidado y con suelo no urbanizable en el resto.

A nivel parcelario las parcelas afectadas son las siguientes:

	PARCELAS AFECTADAS (según catastro)	
	polígono	nº parcela
ZONA 2.1	2	113
		114
		124
		125
		126
	3	9001
ZONA 2.2	3	109
		110
		111
		114
		115
		116
		9002
ZONA 2.3	6	73
		75
		9004

Para la elaboración de la presente documentación se ha tomado como base los descargados del Centro de Descarga del portal SITEX (cartografía topográfica). Partiendo de esta base, la superficie total de la zona afectada es la siguiente:

ZONAS (UA)	SUPERFICIE (m^2s)
ZONA 2.1	4.501
ZONA 2.2	7.162
ZONA 2.3	2.962
SUP. TOTAL	**14.625**

Urbanización:

El grado de urbanización de las distintas zonas es variable. En los planos de servicios urbanísticos actuales se puede apreciar el grado de urbanización de cada una de las zonas afectadas.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En las actuales Normas Subsidiarias se contemplan para el suelo no urbanizable distintas categorías, la mayor parte de ellas incluidas dentro de las que LSOTEX considera de Protección, por lo que no existe la categoría de Suelo No Urbanizable Común. Esta categoría de SNU, según art. 11 LSOTEX, lo integran aquellos suelos que *"resulten objetivamente y razonablemente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien por su innecesaridad para un desarrollo urbano racional..."*. Es por esta razón que la mayor parte de los terrenos que suelen formar parte de esta categoría se encuentran en el entorno más cercano de los núcleos urbanos, si estos no cuentan con características que los haga integrarse dentro de la categoría de SNU de Protección.

Mérida
31 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estella Elena Montero de Acevedo Yagüe

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó ppor mayoría absoluta la 2ªaprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Sanibáñez

En el caso que nos ocupa, los terrenos afectados por la presente modificación puntual, cuentan fundamentalmente con una protección (por sus valores agrícolas y de montaña), cuando la realidad de los mismos es que no se ajusta a la descripción que las propias NNSS realizan de los terrenos incluidos en estas categorías. Esto es debido, fundamentalmente, por su cercanía al núcleo urbano (en buena parte, colindante), lo que hace que, entre otras cosas, cuenten con servicios urbanísticos en muchos casos a pie de parcela, en mayor o menor medida.

En el municipio se ha apreciado por parte del equipo municipal la conveniencia de crear una zona con una densidad residencial baja, inferior a la tradicional, en la que se pueda fomentar la construcción de usos residenciales y terciarios, fundamentalmente. Todo ello de manera que se pueda incentivar la economía del municipio tanto mediante el denominado turismo rural, que tanta importancia tiene en los municipios del norte de Cáceres, como mediante la construcción de viviendas (muchas de ellas, probablemente de segunda residencia) con una densidad baja más apropiada que la tradicional teniendo en cuenta el entorno en que se localiza la actuación.

Tal y como se mencionaba anteriormente, los terrenos objeto del ámbito de actuación no se ajustan a los requisitos determinantes de su protección según la propia descripción de las NNSS.

Los terrenos incluidos en SNUEP por sus Valores Agrícolas fundamentan su inclusión en los mismos por tratarse de terrenos cultivados con sistema de regadío, cuando, tal y como se puede apreciar en las fichas obtenidas del SIGPAC, las parcelas objeto de la misma no cuentan con este tipo de cultivos.

Por otro lado, los terrenos incluidos en SNUEP de Montaña fundamentan su inclusión por contar una orografía muy accidentada y con masas arbóreas autóctonas y de plantaciones de coníferas. La zona 2, por ejemplo, también como se puede apreciar en las fichas del SIGPAC, no cuenta con estas características. En lo que respecta a la zona 3, nos encontramos con ambos casos, no ajustándose los terrenos a las características indicadas para ninguna de las dos protecciones.

Cabe mencionar que además de lo expuesto anteriormente, las parcelas ubicadas en estas zonas no responden en su mayor parte a las condiciones de parcela requeridas para este tipo de protección, fundamentalmente en lo que se refiere a superficies mínimas.

Por otro lado, se entiende que por las razones anteriormente expuestas, no todos los terrenos objeto de la presente modificación cuentan con los servicios urbanísticos precisos para su inclusión en suelo urbano consolidado, aunque, como se justificará en apartados siguientes, si podrían considerarse integrables en el núcleo de población, tanto por los servicios urbanísticos con que cuentan en la actualidad, como por su situación, colindantes en parte con suelo urbano consolidado, por lo que podría considerarse su clasificación como suelo urbano no consolidado.

Desde la aprobación y publicación de las actuales Normas Subsidiarias (2 de agosto del 2007) el municipio de Casas del Monte se ha encontrado con la problemática ocasionada por las condiciones establecidas a estos terrenos, al no adaptarse a la situación real de las parcelas situadas en dicha zona, ya que las parcelas predominantes en la misma no llegan a cumplir dichas condiciones, ni a ajustarse tampoco a los requerimientos de LSOTEX, para la clasificación de suelo en que se encuentran.

Ante esta situación el Ayuntamiento decide promover la presente modificación a fin de adaptar las NNSS tanto a la realidad actual como a la normativa urbanística vigente. De esta manera, además, se considera que se facilitará el desarrollo edificatorio del municipio. Así, la presente modificación trata de ajustar las condiciones normativas a las necesidades del municipio para posibilitar un desarrollo racional y coherente.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

La situación tan peculiar de los terrenos afectados por la presente modificación puntual implica a que toda la actuación pretendida se tenga que desarrollar de manera conjunta (mismo programa de ejecución) aunque su desarrollo posterior (p.e. completar la urbanización pendiente) pueda desarrollarse por fases.

Diligencia. Se hace constar que el presente documento técnico ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 10/10/2018, documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez
SECRETARÍA CASAS DEL MONTE AYUNTAMIENTO
Mérida 31 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eva María Arévalo Vegas
15 NOV 2018

Uno de los aspectos más importantes a considerar en la ordenación adoptada proviene del hecho de que, dada la clasificación del suelo (SNU) y los usos previstos en las actuales NNSS, los terrenos objeto de la presente modificación no cuentan con el nivel de dotaciones públicas exigibles según los art. 74 LSOTEX, y 27 RPLANEX para nuevos desarrollos, por lo que se prevé su inclusión en la ordenación planteada para poder cumplir estos requerimientos.

2.2.1. ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN Y USOS.

La nueva UA 2 pasará a integrar el suelo urbano consolidado con un uso global residencial. En las zonas 2.1 y 2.2 se recogería la mayor parte del uso residencial, quedando el uso terciario dentro de los compatibles en la zona, regulados por la ordenanza IV.B (artículos 217.13 a 217.23 de la normativa urbanística). En la zona 2.1, para respetar los criterios ambientales requeridos en la memoria ambiental a la que se hace referencia en los antecedentes urbanísticos, deberá mantenerse el pie de encina existente, dado que se trata de un ejemplar aislado con una envergadura considerable. La zona 2.2 recogerá igualmente el uso dotacional de equipamientos, regulado por la ordenanza VII de equipamientos (artículos 236 a 239). Por otro lado, la zona 2.3 recogerá los usos dotacionales de zonas verdes y la reserva de suelo para Viviendas sujetas a algún tipo de protección, regulados por la ordenanza VI de zonas verdes (artículos 231 a 235) y la ordenanza IV.A (artículos 217.1 a 217.12). De esta manera los terrenos objeto de la modificación pasan a contar con una ordenación más acorde con su realidad física.

Esta ordenación de usos se realiza, además, de manera que los usos planteados en la presente modificación resultan acordes con los regulados para la UA-1 discontinua que engloba terrenos colindantes a las 3 zonas ahora propuestas.



Ordenación. Estado Modificado teniendo en cuenta la UA-1 discontinua.

2.2.2. UBICACIÓN

Por todo lo expresado en el apartado anterior, se entiende que las ubicaciones elegidas para los distintos usos son las idóneas para alcanzar los objetivos perseguidos, además de entender que dichas ubicaciones no producirán impactos negativos en el entorno, buscando compaginar el desarrollo necesario del municipio y la adaptación a la situación actual (física y normativa), con el respeto por el entorno de Casas del Monte.

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la 2ª aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUOTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 22/11/2018
El Secretario
Fdo: Luis Antonio Esteban Santibáñez

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Todas las zonas afectadas por la modificación puntual cuentan con acceso fácil, colindantes con suelos clasificados como urbanos o en tramitación para su clasificación como tales.

Por lo tanto, a pesar de tratarse de suelos clasificados como no urbanizables de distintas categorías, al no responder (en la mayor parte de los casos) a las razones que fundamentan la inclusión en estas categorías, se podría considerar que esta modificación no supone una alteración sustancial de los usos actuales del suelo. Con lo que podríamos decir igualmente que se han elegido las zonas en las que se prevé produzca el menor impacto posible en el entorno.

2.2.3. ORDENANZAS

Las ordenanzas de Uso Residencial de aplicación en la nueva UA-2 serán las mismas que se aplican a la UA-1discontínua (AD en CUOTEX de 13/09/2018-DOE 01/06/2018), pero reduciendo la edificabilidad en la ordenanza IV.B. Por lo que se modificarán los artículos 217.1 y 217.8 (ámbito de aplicación de la ordenanza y edificabilidad, respectivamente, de la ordenanza IV.A. Edificación Adosada en Zona de crecimiento)- que será de aplicación a la zona 2.3 destinada a vivienda sujeta a algún tipo de protección – y art. 217.13 (ámbito de aplicación de la ordenanza IV.B. Edificación en zona de crecimiento de baja densidad) que será de aplicación en las zonas 2.1 y 2.2 destinadas a zona residencial de renta libre).

A continuación, se introducen cuadros comparativos:

ORDENANZA IV. A. EDIFICACIÓN ADOSADA EN ZONA DE CRECIMIENTO.	
Artículo 217.1. Ámbito de aplicación	
ESTADO ACTUAL	**ESTADO MODIFICADO**
Esta ordenanza es de aplicación concretamente en dos zonas, incluidas en la unidad de actuación UA 1 (zona 1.3), definida gráficamente en los planos correspondientes a Zonificación en Suelo Urbano.	Esta ordenanza es de aplicación concretamente en dos zonas: -UA-1 discontinua (Zona 1.3) - UA-2 discontinua (Zona 2.3) Definidas gráficamente en los planos correspondientes a Zonificación en Suelo Urbano.
Artículo 217.8. Edificabilidad.	
ESTADO ACTUAL	**ESTADO MODIFICADO**
La edificabilidad máxima permitida será de 1,8 m^2 /m^2.	La edificabilidad máxima permitida será: - de 1,8 m^2t /m^2s en el ámbito de la UA-1 discontinua (Zona 1.3). - de 1,46 m^2t /m^2s en el ámbito de la UA-2 discontinua (Zona 2.3).
ORDENANZA IV. B. EDIFICACIÓN EN ZONA DE CRECIMIENTO DE BAJA DENSIDAD.	
Art. 217.13. Ámbito de aplicación	
ESTADO ACTUAL	**ESTADO MODIFICADO**
Esta ordenanza es de aplicación concretamente en dos zonas, una apoyada sobre la carretera de Segura de Toro y la segunda sobre la Garganta Ancha, ambas incluidas en las unidades de actuación UA-1 (zonas 1.1 y 1.2 respectivamente), y definidas gráficamente en los planos correspondientes a Zonificación en Suelo Urbano.	Esta ordenanza es de aplicación en: -la UA-1 discontinua (Zonas 1.1 y 1.2) - la UA-2 discontinua (Zonas 2.1 y 2.2) Definidas gráficamente en los planos correspondientes a Zonificación en Suelo Urbano.

Asimismo, se crea un nuevo artículo 243 bis 1. Unidad de Actuación UA-2.Condiciones particulares incluyendo las dos fichas correspondientes a la ordenación estructural y detallada.

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus pensos por CUOTEX del 13/09/2018
Casas del Monte a 7/11/2018
El Secretario
Fdo: Luis Antonio Esteban Santibáñez
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE CASAS DEL MONTE
Mérida
15 NOV 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVO VIGENTE

2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Gran parte de los suelos objeto de la reclasificación, tal y como se indica en el apartado siguiente y se refleja en los planos aportados y en el reportaje fotográfico, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales (en el resto, se aprecia la carencia de alguno/s de estos servicios urbanísticos). Por esta situación y por su colindancia y/o cercanía con el actual suelo urbano consolidado y/o no consolidado (UA-1), se puede decir que son integrables en el núcleo de población existente.

Se entiende, por tanto, que atendiendo a lo especificado en los Artículos 9 LSOTEX y 4 del RPLANEX, "*...por tratarse de suelos integrables en el núcleo de población existente y precisar su urbanización o reurbanización por no comprender la urbanización o las dotaciones públicas existentes con todos los servicios precisos en el primer caso o proporción adecuada en el segundo, se les deberá atribuir la condición de suelo urbano no consolidado*".

2.3.2. SERVICIOS URBANÍSTICOS

Los servicios urbanísticos existentes figuran en el plano nº 5 de la presente modificación puntual. No obstante, se realiza a continuación una breve descripción de los mismos:

- Zona 2.1: Esta zona cuenta con un viario colindante a la misma (salida del municipio hacia Segura del Toro) que dispone de la práctica totalidad de los servicios urbanísticos precisos: acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y alumbrado público.
-Zona 2.2: Al igual que en el caso anterior, cuenta con un viario colindante, al que dan frente las parcelas que conforman la unidad. Este viario presenta en la mayor parte de su recorrido los servicios urbanísticos precisos: acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y alumbrado público. No obstante, cuenta con un viario en su zona este que accede al viario principal al que hacemos referencia. Este viario cuenta con acceso rodado de hormigón y abastecimiento de agua.
- Zona 2.3: El viario con el que cuenta esta zona carece actualmente de los servicios urbanísticos precisos, así como de la anchura necesaria, aunque se encuentra asfaltado.

Será preciso, por tanto, completar los servicios urbanísticos existentes, y realizar las ampliaciones de los viarios existentes de la zona 2.3 para que pueda contar con ancho suficiente.

En lo que respecta a la realización de la infraestructura, las obras de urbanización se ejecutarán y diseñarán conforme a lo especificado en las NNSS y en todo caso conforme a las determinaciones de LSOTEX, así como a las prescripciones técnicas que se establezcan con carácter general o específico por el Ayuntamiento de Casas del Monte.

Todo ello cumpliendo con lo especificado en Art. 157.1.b y Art. 157.2 de la LSOTEX, según los cuales:

"La edificación de parcelas y solares requerirá... la previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación"
"La edificación de parcelas solo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario..."

2.3.3. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE COHESIÓN

En la propuesta de ordenación se han tenido en cuenta los estándares mínimos establecidos en el artículo 74 LSOTEX y en los artículos 27, 28 y 30 RPLANEX, en lo que respecta tanto a reservas para dotaciones públicas como las correspondientes a reservas de viviendas sujetas a régimen de protección pública, aparcamientos y porcentaje de aprovechamiento de los terrenos al Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en la Ley 10/2015, por la que se modifica LSOTEX, y que el municipio de Casas del Monte cuenta con una población de 821 habitantes (según datos del INE)

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018 adoptó por mayoría absoluta la 2ª aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por LSOTEX de 13/09/2017
Casas del Monte a 19/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

Málaga
3 1 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estelle Orrit Martínez de Azcoitia Vagüe

–Instituto Nacional de Estadística- del 2014), los estándares mínimos aplicados con respecto a las dotaciones exigibles responden a los de un municipio de menos de 20.000 habitantes, según lo dispuesto en el artículo 74.2.2.b) LSOTEX.

A continuación, en el cuadro siguiente queda reflejado el cumplimiento de estos requisitos, según LSOTEX y RPLANEX:

JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS		UA-2	
		SEGÚN LSOTEX	MODIFICACIÓN PUNTUAL
USO GLOBAL		Residencial	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	VIVIENDA RENTA LIBRE	IV. B	
	VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	IV.A	
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA DE LA UA (m^2s)		14.625	
SUPERFICIE LUCRATIVA DE LA UA (m^2t)		8.629	
APROVECHAMIENTO MEDIO (m^2t/m^2s)		0,59	
CESIONES			
AYUNTAMIENTO (10% APROVECH. LUCRAT.)(m^2t)		863	
DOTACIONES	USO RES. (20 m^2s / 100 m^2t)		
EQUIPAMIENTO	USO RES. (min. 10 m^2 s/ 100 m^2t)	863	863
ZONAS VERDES	USO RES. (min 10 m^2 s / 100 m^2 t)	863	863
TOTAL DOTACIONES		1726	1726
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS (0,5 plazas/100 m		43	
RESERVA V.P.P. (m^2t) (30%)		2589	
OTROS PARÁMETROS			
SUPERFICIE DE VIALES APROXIMADA		1.059	
SUPERFICIE SUELO LUCRATIVA	EDIF. RENTA LIBRE (zonas 2.1/2.2)	10.067	
	VIV. PROTECCIÓN PÚBLICA (zona 2.3)	1.773	
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA	EDIF. RENTA LIBRE	0,6	
	VIV. PROTECCIÓN PÚBLICA	1,46	
SISTEMA DE EJECUCIÓN		Cualquiera de los previstos en LSOTEX.	

Las superficies de las dotaciones y de las distintas reservas quedan repartidas entre las distintas Zonas de la UA-2 discontinua (2.1, 2.2 y 2.3). En el siguiente cuadro se indica la superficie destinadas en cada una de las zonas:

SUPERFICIE APROXIMADA UA-2 (m^2s)		ZONIFICACIÓN (m^2 s)				
		RESIDENCIAL		DOTACIONES		VIARIO
		vivienda libre	vpp	zona verde	equipamiento	
Zona-2.1.	4.501	4.088				413
Zona-2.2.	7.162	5.979			863	320
Zona-2.3.	2.962		1.773	863		326
SUP. TOTAL UA-2 discontinua	14.625	10.067	1.773	863	863	1.059

2.3.4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL/ORDENACIÓN DETALLADA.

Puesto que Casas del Monte no cuenta con Normas Subsidiarias debidamente homologadas, se preciso distinguir entre la ordenación estructural y la detallada en la actuación a realizar. continuación, figura la ficha de la actuación distinguiendo los parámetros que corresponden ordenación estructural de los que corresponden a la ordenación detallada.

Mérida 31 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

15 NOV 2018

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUOTEX de 13/09/20107
Casas del Monte, 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez
AYUNTAMIENTO DE CASAS DEL MONTE SECRETARÍA

FICHA URBANÍSTICA UA-2 (UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano No Consolidado
DELIMITACIÓN	Según planos de ordenación
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA (m ²s)	14.625
SUP. BRUTA APROX. ZONA 2.1	4.501
SUP. BRUTA APROX. ZONA 2.2	7.162
SUP. BRUTA APROX. ZONA 2.2	2.962
EDIFICABILIDAD GLOBAL/Am (m ²t/m ²s)	0,59
SUPERFICIE LUCRATIVA DE LA UA (m ²t)	8.629
USOS	
USO GLOBAL	Residencial
USOS COMPATIBLES	Servicios Terciarios/Dotacional/Espacios Libres/Infraestructuras básicas/Agropecuario
CESIONES	
AYUNTAMIENTO (10% Aprovech. Lucrativo) (m²t)	863
DOTACIONES PÚBLICAS	≥ 20 m²s/100 m²t, destinándose un mínimo de 10 m²s/100 m²t a zonas verdes.
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS	0 5 plazas/100 m²t
RESERVA VPP	30% de la superficie lucrativa de la UA.
CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cualquiera de los previstos en legislación vigente.
DESARROLLO	Se propone Programa de Ejecución (con asunción de la ordenación detallada o bien propuesta de Plan Especial que modifique la establecida, Anteproyecto o Proyecto de urbanización, convenio y proposición jurídico-económica) y Proyecto de Reparcelación
PROGRAMACIÓN	Se prevé el desarrollo conjunto de las tres zonas en un plazo aproximado de 2/5 años. El desarrollo y urbanización de esta unidad deberá realizarse conjuntamente o posteriormente al de la UA-01 discontinua.
SERVICIOS	Los fijará el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización
	Se desarrollará en el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización.
RED VIARIA. CONDICIONES DIPUTACIÓN DE CÁCERES sobre CC-136 de Segura de Toro a Casas del Monte	Condicionantes al desarrollo: La zona 2.1 se ve afectada por la Carretera CC-136, de Segura del Toro a Casas del Monte, cuya titularidad corresponde a la Excma. Diputación Provincial de Cáceres, según la cual, deberá tenerse en cuenta el criterio de disponer una carretera con una plataforma de 8.00 m de ancho, para 6.00 m de calzada, con dos carriles, y 1.00 m de arcén en cada margen, además de posibles reservas de suelo para la ordenación y canalización del tráfico, rodado y peatonal. En el proyecto de construcción de urbanización se comprometerán y recogerán las condiciones de plataforma requeridas, así como la definición de los pasos peatonales debiendo ambas cuestiones ser objeto específico de autorización (o informe vinculante, según proceda) por la Diputación Provincial de Cáceres.

CONDICIONANTES SECTORIALES

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO (conforme informe de 29/02/2016)-

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura.
La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, con la finalidad del conseguir los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.
Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/1986 de 11 de abril y modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo.

En la zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación o restauración.

Se comprobará la afección que produzcan las actuaciones a la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el art.9, párrafo 2º del reglamento de Dominio Público Hidráulico. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizados por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Servicio de abastecimiento y saneamiento:

JUNTA EXTREMADURA.CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA. DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE. SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En la Zona 2.1 se considera necesario mantener el pie de encina existente, dado que se trata de un ejemplar catalogado con una envergadura considerable.

JUNTA EXTREMADURA. PRESIDENCIA. SECRETARÍA GENERAL DE CULTURA. SERVICIO DE OBRAS Y PROYECTOS DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y EQUIPAMIENTOS CULTURALES.

En el caso de que se produzcan modificaciones de las rasantes actuales, será de rigurosa aplicación la siguiente medida correctora, contemplada en el art. 54 de la ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "Si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura".

Asimismo, todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en el Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura, así como a la Ley 3/2011 de 17 de febrero de 2011, de modificación parcial de la Ley 2/1999.

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

En la zona objeto de la presente Modificación Puntual se encuentran las ruinas de la Antigua Fábrica de Papel, en la Garganta Ancha (polígono 3, parcela 116), que tienen ficha en los archivos técnicos de Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y está recogida en la ficha número 75 del Catálogo de Bienes

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la 2ª aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE CASAS DEL MONTE (CÁCERES) SECRETARÍA

Fdo: Luis Antonio Esteban Santibáñez

FICHA URBANÍSTICA UA-2 (UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTÍNUA)		
ORDENACION DETALLADA		
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	ORDENANZA IV. A. EDIFICACIÓN ADOSADA EN ZONA DE CRECIMIENTO/ ORDENANZA IV. B. EDIFICACIÓN EN ZONA DE CRECIMIENTO DE BAJA DENSIDAD.	
USOS		
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	**Ordenanza IV.B**	**Ordenanza IV.A**
prioritario	Residencial	Residencial
compatibles	Servicios Terciarios y Dotacional.	Agropecuario (en zonas que no estén en contacto con las vías públicas y estén dentro de los usos habituales de las comunidades rurales y queden dentro de la actividad familiar. No se permitirá este tipo de actividad cuando se den relaciones comerciales o industriales)
RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE SISTEMA LOCAL		
DOTACIONES PÚBLICAS (mín. 20 m^2s /100 m^2t)(m^2s)		1726
EQUIPAMIENTO (mín. 10 m^2s/ 100 m^2t)		863
ZONAS VERDES (mín 10 m^2 s / 100 m^2 t)		863
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS (0,5 plazas/100 m^2t)		43
RESERVA Vivienda sujeta a algún tipo de protección (m^2t)		2589

2.3.5. JUSTIFICACIÓN ART.81 LSOTEX

Las NNSS de Casas del Monte se aprobaron definitivamente el 23 de junio del 2006 y su publicación tuvo lugar el 2 de agosto del 2007. Desde entonces únicamente se han tramitado 3 modificaciones puntuales:
-M-001: Modificación del art.191 (AD CUOTEX 28/06/2012-DOE 19/10/2012)
-M-002: Modificación de los arts.206 y 209 (AD CUOTEX 28/06/2012-DOE 19/10/2012)
-M-003: Reclasificación de SNUR a SUNC, creando la UA-1 discontinua (Zonas 1.1,1.2 y 1.3) (AD CUOTEX 13/09/2017-DOE 1/06/2018)

Las dos primeras (M-001 y M-002) consistieron en cambios en el articulado de las NNSS referentes a parámetros de condiciones de parcela y ocupación, por lo que no supusieron en ningún caso un incremento, con respecto a la prevista en las NNSS, de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización.

La tercera modificación aprobada si supuso una reclasificación de SNUR a SUNC. Por tanto la superficie objeto de dicha modificación si pasaría a computar como suelo con clasificación que legitima actuaciones de urbanización.

El artículo 81.1.b de la LSOTEX establece que:

" 1. Requieren la revisión de los Planes Generales Municipales:
.... b) Cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación con la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 20 % de la ya prevista en los municipios de más de 20.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento y ***del 30 % en los menores de 20.000****".*

Para justificar la no necesidad de revisión de las NNSS vigentes, se tendrán en cuenta tanto aquellas superficies de suelo que cuentan con la consideración de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) como la correspondientes a la presente modificación nº 4 y siempre teniendo en cuenta que Casas del Monte dispone de menos de 20.000 habitantes.

Para el cálculo de la superficie de suelo clasificado como urbano por las NNSS, al no figurar esta superficie en ningún documento de las NNSS (normativa, memoria justificativa... etc), se ha procedido a realizar el cómputo, tomando como base los planos cartográficos descargados del Centro

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 18/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la 2ª aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 13/09/20107 Casas del Monte a 12/11/2018 El Secretario Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

Mérida 21 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo
15 NOV 2018

de Descarga del portal SITEX (cartografía topográficas) y grafiando sobre el plano base 1:1000 los límites actuales tanto de SUC como de SUNC:

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, se muestra en la tabla siguiente las superficies de suelo a considerar en la justificación de este apartado y los porcentajes que estos suponen.

	m²s	%
Superficie prevista por NNSS (SUC)	256.270,00	100,00%
Superficie prevista por NNSS (SUNC-UA-1)	59.768,00	25,62%
Superficie prevista presente modificación nº4 (SUNC-UA-2)	14.625,00	

Por tanto, tal y como se muestra en el esquema mostrado, la superficie de suelo que cuenta con clasificación que legitima actuaciones de urbanización, no supera el porcentaje máximo del 30% previsto para tal fin en el municipio en el momento de la publicación de las NNSS de Casas del Monte. Por tanto, queda justificado el cumplimiento del Art. 81.1.b) LSOTEX.

2.3.6. JUSTIFICACIÓN ART.80.4 LSOTEX

Conforme art.80.4 de la LSOTEX :

" 4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad".

Esta modificación cuenta con la documentación exigida para innovación de los instrumentos de ordenación urbanística según los artículos 75 LSOTEX y 106 RPLANEX.

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

3. DOCUMENTOS Y PLANOS AFECTADOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

NORMAS URBANÍSTICAS:

• De la ORDENANZA IV. A. EDIFICACIÓN ADOSADA EN ZONA DE CRECIMIENTO, se modifican los artículos 217.1. Ámbito de aplicación y 217.8 Edificabilidad (pags.60 y 60bis1 respectivamente).

• De la ORDENANZA IV. B. EDIFICACIÓN EN ZONA DE CRECIMIENTO DE BAJA DENSIDAD, se modifica el artículo 217.13. Ámbito de aplicación (pag.60bis2).

• Se crea un nuevo artículo 243 bis 1. Unidad de Actuación UA-2. Condiciones particulares, incluyendo las dos fichas de ordenación estructural y detallada (pags.67bis2, 67 bis3, 67bis4 y 67bis5).

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018, adoptó por mayoría absoluta la Aprobación provisional de esta documentación técnica redactada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en sus penso por CUTEX de 16/09/2017
Casas del Monte, 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

Estas hojas se adjuntan como Anexo I.

PLANIMETRÍA:

Los planos de ordenación de las actuales NNSS afectados por la modificación son los siguientes:

Nº 1. Planos de Ordenación. Estructura General del Término Municipal.
Nº 2.2. y Nº 2.4. Planos de Ordenación. Red viaria. Alineaciones.
Nº 3. Planos de Ordenación. Límites de Suelo Urbano.
Nº 4. Calificación y usos.

Los planos se aportarán una vez que se apruebe, si procede, la modificación en CUOTEX. A fecha de redacción del presente modificado aún no se encontraba colgada en el portal SITEX los planos refundidos de la modificación 3 que serán los que se usen de base para montar el refundido de la 4.

4. TRAMITACIÓN tras SUSPENSO CUOTEX

En la Resolución de CUOTEX *de 13/09/2019 se reseña que:*

"se advierte al ayuntamiento que, por razones de seguridad jurídica, cualquier cambio importante o estructural en relación con la propuesta presentada y examinada, deberá ser ratificada en el pleno municipal, con expreso pronunciamiento del mismo, a los efectos, en su caso, previstos en el art.77.2.3 de la LSOTEX".

La arquitecta que subscribe ha modificado el documento aprobado provisionalmente en Pleno de 2 de junio de 2017 y en suspenso por la CUOTEX en base a los condicionantes marcados por esta, los cuales no son considerados de carácter sustancial. Así, deberá acordase por el Ayuntamiento en Pleno (2ª aprobación provisional):

1º) La aprobación de la documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 2/06/2017 y en suspenso por CUOTEX de 13/09/2017.

2º) El carácter no sustancia de estos cambios y por consiguiente la no exigencia de nuevo período de exposición al público ni de petición de informes sectoriales.

3º) La remisión a la Comisión de Urbanismo (CUOTEX) del documento técnico para su pronunciamiento sobre la Aprobación Definitiva.

En Casas del Monte, Octubre de 2018

Fdo.: Ramona García Caro. Arquitecta coleg.nº 4538

GARCIA CARO RAMONA - 09203835V

Firmado digitalmente por GARCIA CARO RAMONA - 09203835V
Nombre de reconocimiento (DN): serialNumber=IDCES-09203835V, givenName=RAMONA, sn=GARCIA CARO, cn=GARCIA CARO RAMONA - 09203835V
Fecha: 2018.10.08 20:27:20 +02'00'

Diligencia. Se hace constar que el Pleno de este Ayuntamiento reunido en sesión plenaria de fecha 19/10/2018 adoptó por mayoría absoluta la aprobación provisional de esta documentación técnica reformada de la anterior propuesta vista en pleno de 02/06/2017 y en suspenso por CUTEX de 13/09/20107
Casas del Monte a 12/11/2018
El Secretario
Fdo. Luis Antonio Esteban Santibáñez

Mérida 21 ENE 2019
La Directora General de Urbanismo
15 NOV 2018