DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 11 de MAYO de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de OCTUBRE de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ESPACIO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 21 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. DE CUACOS de YUSTE

Modificación de parámetros de la Clave 21 "Institucional y equipamientos públicos"

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE

22 NOV 2017

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

OTRAS CONSIDERACIONES DE LA LSOTEX

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 21 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Andrés Yanio

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 11 de MAYO de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARÍA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de OCTUBRE de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARÍA

22 NOV 2017

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 DE OCTUBRE DE 2017

EL SECRETARIO,

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DE PRESENTE DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

La modificación de la ordenación establecida por los Planos de Ordenación Urbanística está prevista con carácter general en el **Art. 80** de la actual Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el sentido de que afectando principalmente al plan y a diferencia del supuesto de revisión, no se trata de realizar un examen general del planeamiento en vigor sino de la modificación puntual de alguno de sus elementos.

De alguna manera, el objetivo último del presente documento de modificación es el mantenimiento y puesta al día de la NN.SS.MM., que de lo contrario acabaría convirtiéndose en un documento inservible para el desarrollo urbanístico del municipio.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
21 DIC. 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena

Este documento ha sido redactado por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Intermunicipal de la Vera por iniciativa del Ayuntamiento de Cuacos de Yuste.

A su vez se han empleado los documentos refundidos de las vigentes NN.SS.MM. de Cuacos de Yuste aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y publicadas en agosto de 2001.

Concretamente esta modificación, que se realiza a iniciativa del Ayuntamiento de Cuacos, consiste en la variación de varios parámetros que regulan la ordenanza de la **Claves 21 Institucional y Equipamientos Públicos** que, en su aplicación suponen un lastre para la gestión urbanística sin aportar a cambio alguna ventaja, ya que más bien ocasionan conflictos y dificultad a la hora de su empleo, por ser excesivamente limitativas en su aplicación, sobre todo en lo referente a actuaciones de nueva planta

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 11 DE MAYO DE 2017

EL SECRETARIO,

22 NOV 2017

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de octubre de 2017

EL SECRETARIO,

bastante, más restrictivas que si estas actuaciones se realizan sobre edificaciones existentes.

Se pretende por lo tanto flexibilizar la aplicación de la ordenanza 21 estableciendo un único criterio con independencia de la existencia o no de edificaciones previas, con el fin de establecer un aprovechamiento más racional de los terrenos de titularidad pública vacantes.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
acuerdo aprobado en la sesión de
Mérida 21 DIC 2017
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

Así pues de lo anteriormente expuesto se deduce que, a tal fin, es conveniente matizar ciertos artículos de las NN.SS.MM.

Concretamente, en la ordenanza 21, si bien establece que las alineaciones y rasantes serán libres dentro de los retranqueos, respondiendo "acertadamente" a las posibles eventualidades que surjan derivadas del diseño arquitectónico singular de este tipo de edificaciones, a la hora de fijar los retranqueos, los exime para edificaciones existentes, y fija un mínimo de 5 metros a alineación a calle y 5 metros al resto de linderos. Esta condición origina que determinados terrenos públicos, por sus dimensiones, se conviertan en parcelas urbanas inedificables.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 11 de mayo de 2017

EL SECRETARIO,

Por ejemplo un solar vacante de 100 m^2 de 10 m de frente a viario público x 10 m de fondo, aplicando los retranqueos de 5 metros a calle y a fondo, quedaría inservible para poder construir cualquier edificio destinado a equipamiento público. En cambio si partimos de una edificación existente de tres plantas que ocupe esos 100 m^2 no habría mayor problema en poder edificar aunque se demuela actuando mediante un proyecto de reforma integral sobre lo existente. Esta distinción se hace excesivamente rigurosa, injusta y restrictiva y ocasiona pérdidas de oportunidad para la realización de equipamientos municipales necesarios.

La ordenanza 21 vuelve a fijar una clara distinción a la hora de determinar la superficie de ocupación máxima, siendo la consolidada en el caso de edificaciones existentes y la resultante de aplicar retranqueos en función de la ubicación de la parcela. Aplicando el ejemplo anterior

22 NOV 2017

estriamos en una ocupación permitida del 100 % en caso de edificio existente y del 0% en caso de solar vacante. Nuevamente se origina una situación desproporcionada que el planeamiento debe solucionar.

La altura máxima se fija en 10 metros hasta la arista de coronación, lo que permite la edificación de un equipamiento público de hasta tres plantas, si bien, fija una edificabilidad máxima de 1,75 m^2/m^2 sin distinguir entre edificios existentes o no. En aplicación del ejemplo expuesto anteriormente, la edificación existente de 100 m^2 de planta y tres plantas construidas cumpliría con todos los parámetros pero obligaría a demoler para adaptarnos al parámetro de edificabilidad. En el caso de solar vacante ya hemos visto que es inviable por otros motivos. No obstante nuevamente se establecen restricciones, como es el caso de la edificabilidad, incoherentes con el resto de parámetros, por lo que nuevamente se debería rectificar.

En base a las anteriores consideraciones se proponen los siguientes cambios encaminados a una mejora en la aplicación de los parámetros reguladores de la intensidad de ocupación de la Clave 21 y en concreto los referidos a:

- **Retranqueos**
- **Superficie de ocupación máxima**
- **Edificabilidad**.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este expediente en la sesión de
Mérida 21 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena M... de Acevedo Ybarra

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 11 de MAYO de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de OCTUBRE de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

22 NOV 2017

TEXTO ACTUAL

ARTICULO 59.- Clave 21. Institucional y equipamientos públicos.

Definición. Edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo.

Alineaciones y rasantes. Serán libres dentro de los retranqueos.

Retranqueos. No se contemplan para edificios existentes. Para nuevas edificaciones serán de 5 metros a alineación de calle y 5 m. al resto de linderos si se encuentra en una zona de edificación aislada. No se exigen retranqueos laterales en caso de parcela situada en zona que permita adosamiento de edificaciones.

Parcela mínima. No se fija. Respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino.

Frente mínimo. No se fija.

Frente máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. No se fija.

Superficie de ocupación máxima. Será la consolidada en caso de edificaciones existentes. En nuevas edificaciones será la resultante de los retranqueos en función de la ubicación de la parcela.

Alturas. La máxima altura cubierta será de 10 metros hasta la arista de coronación. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por ciento de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

La altura máxima indicada puede quedar limitada en el caso de situarse dentro del perímetro de Casco Histórico, siendo de aplicación las Normas de protección Estética.

Edificabilidad. Será de 1,75 m^2/m^2 sobre solar neto.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de OCTUBRE de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó emitir informe favorable en la sesión de
Mérida 21 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de OCTUBRE de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 11 de MAYO de 2017

EL SECRETARIO,

TEXTO REFORMADO

ARTICULO 59.- Clave 21. Institucional y equipamientos públicos.

Definición. Edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo.

Alineaciones y rasantes. Serán libres dentro de los retranqueos.

Retranqueos. No se contemplan para edificios existentes. Para nuevas edificaciones serán libres, atendiendo a la tipología singular propia de este tipo de edificaciones.

Parcela mínima. No se fija. Respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta [illegible] de la sesión de
Mérida 21 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia [illegible]

Frente mínimo. No se fija.

Frente máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. No se fija.

Superficie de ocupación máxima. 100 % del solar.

Alturas. La máxima altura cubierta será de 10 metros hasta la arista de coronación. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por ciento de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

La altura máxima indicada puede quedar limitada en el caso de situarse dentro del perímetro de Casco Histórico, siendo de aplicación las Normas de protección Estética.

Edificabilidad. La resultante de aplicar el resto de parámetros.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de OCTUBRE de 2017

EL SECRETARIO,

22 NOV 2017

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de octubre de 2017

EL SECRETARIO,

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

No son necesarias nuevas reservas dotacionales, puesto que el aprovechamiento nuevo que se genera no es lucrativo, sino aprovechamiento destinado a equipamientos públicos.

CUMPLIMIENTO DEL PLAN TERRITORIAL DE LA VERA

Cuacos de Yuste es uno de los municipios incluidos en el Plan Territorial de la Vera. La modificación pretendida no afecta a las directrices establecidas en el Plan Territorial, ya que no se plantea alteración en la zonificación del suelo no urbanizable ni alteración en régimen de usos del mismo.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente, con sujeción a las prescripciones de la misma, en sesión de
Mérida 21 DIC 217
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

OTRAS CONSIDERACIONES DE LA LSOTEX

Por otro lado queda justificado el **articulo 80.5** ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en la norma ya que permite regularizar una situación en unos terrenos de marcado carácter urbano en el municipio.

De este estudio se desprenden las mejoras que la modificación supondrá en tanto que la misma propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**artículo 78.3** de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX), ya que lo propuesto no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio y que hoy en día no se está dando.

La propia naturaleza y dimensiones de lo propuesto no permiten la posible especulación, y por tanto no significan un obstáculo al modelo de crecimiento urbanístico del municipio y se ciñe a las reservas legales de suelo definido en Art. 74.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de octubre de 2017

EL SECRETARIO,

22 NOV 2017

De hecho la modificación supone y garantiza una óptima utilización de los recursos calificados por el plan como suelos destinados a equipamientos públicos.

EL DIRECTOR DE LA OFICINA
DE GESTION URBANISTICA
DE LA M.I.V

11778805E JOSE LUIS GALINDO (R: P1000002D)
2017.04.20 12:57:55 +02'00'

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 21 DIC 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. José Luis Galindo Rubio
Arquitecto

Cuacos de Yuste (Cáceres) – fecha: 20 de abril de 2017

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO INICIALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 11 de MAYO de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ APROBADO PROVISIONALMENTE POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLENARIA EL DÍA 4 de OCTUBRE de 2017

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE CUACOS DE YUSTE (Cáceres) SECRETARIA

22 NOV 2017