AYUNTAMIENTO DE
MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 07 FEB. 2017

V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE
MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN PROVISIONAL
Fecha: 05 JUL. 2017

V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas

EL SECRETARIO

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP

M-004 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBISIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL MOHEDAS DE GRANADILLA (CÁCERES)

Modificación de la calificación de una parcela de SU. Uso dotacional



Rocio Clemente Vicario. arquitecta

12 JUL 2017

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES

I.a. Encargo de la modificación.

I.b. Marco legislativo.

II. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

II.a. Objeto de la modificación.

II.b. Ámbito de la modificación.

II.b.1. Localización y características de los terrenos.
II.b.2. Planeamiento vigente.

II.c. Necesidad y procedencia de la modificación.

II.c.1. Necesidad y conveniencia.
II.c.2. Adecuación al procedimiento.
II.c.3. Normativas sectoriales afectadas.

III. MODIFICACIÓN

III.a. Objeto de la modificación. Determinaciones afectadas.

III.b. Estudio de edificabilidad y cesiones.

IV. DOCUMENTOS AFECTADOS. REFUNDIDO.

V. DOCUMENTOS ADJUNTOS.

DOC.01 Datos de la parcela afectada. Datos catastrales. Nota simple del Registro de la Propiedad.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 27 FEB. 2017
V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas
EL SECRETARIO
GREGORIO DOMINGUEZ MORENO

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACION PROVISIONAL
Fecha: 05 JUN. 2017
V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas
EL SECRETARIO
GREGORIO DOMINGUEZ MORENO

12 JUN 2017

I. ANTECEDENTES

I.a. ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN.

Se realiza la presente modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Mohedas de Granadilla (Cáceres), aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 11 de abril de 2003, publicado en el DOE de 26 de agosto de 2003, por Rocio Clemente Vicario, arquitecta colegiada en el COADE con el número 31361.0.

El encargo lo realiza el Excmº. Ayuntamiento de Mohedas de Granadilla con C.I.F.: P1012700I.

I.b. MARCO LEGISLATIVO.

Para la realización de la presente modificación de las NNSS.MG, se ha considerado el marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los aspectos que nos afectan.

- **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.
- **Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Mohedas de Granadilla**, aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 11 de abril de 2011, publicado en el DOE de 16 de agosto de 2003, y sus modificaciones vigentes.
- **Ley 16/2015**, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 13 SEP
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Begoña Elena Hidalgo de Acevedo Varela

AYUNTAMIENTO DE
MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 27 FEB. 2017

V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas

EL SECRETARIO
GREGORIO ROMANO

AYUNTAMIENTO DE
MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN PROVISIONAL
Fecha: 05 JUN. 2017

V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas

EL SECRETARIO

12 JUL 2017

II. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

II.a. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

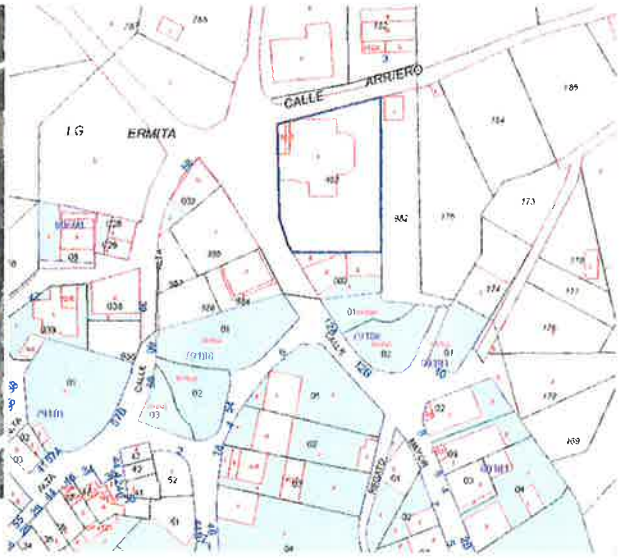
El objeto de la modificación puntual es la recalificación de una parcela de Suelo Urbano de titularidad pública, de ordenanza residencial "Extensión Unifamiliar" a "Equipamiento Genérico E1".

II.b. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

II.b.1. Localización y características de los terrenos.

El ámbito de la modificación afecta a una parcela de Suelo Urbano situada al norte del núcleo urbano.





Referencias catastrales (se adjuntan datos catastrales como **DOC.01**)
La parcela catastral afectada por la modificación es:

- 10127A003009830000AF. **C/. Ermita 14.**
- Superficie del solar: 959,00 m² / Superficie construida 295,00 m² de uso sanidad-benéfico. Año de construcción 2012.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Registro de la propiedad de Hervás (se adjunta nota registral como **DOC.01**)
C/. La Ermita s/n. Finca de Mohedas nº 2888

- Parcela municipal (100% del pleno dominio).
- 959,00 m²

Características de la parcela:
La parcela se sitúa en el norte del núcleo en la confluencia de las calles Ermita y Arrieros. Tiene forma aproximadamente trapezoidal y topografía sensiblemente plana.

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES) APROBACIÓN INICIAL Fecha: 27 FEB 2017
V°B° EL ALCALDE Isidro Arrojo Batuecas
EL SECRETARIO GREGORIO DOMINGUEZ
AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES) APROBACIÓN PROVISIONAL Fecha: 15 JUN 2017
V°B° EL ALCALDE Isidro Arrojo Batuecas
EL SECRETARIO GREGORIO DOMINGUEZ

La parcela limita al Norte con la calle Arrieros, al Este con parcela de Suelo Urbano 982 del polígono 3 del SUNC con parcela de uso residencial y al Oeste con la calle Ermita. Cuenta con una superficie, según medición cartográfica de **971,00 m²** y tiene una edificación de una

planta situada en la esquina NO destinada a Centro de Día-Comedor Social, de gestión municipal, de 295,00 m² construidos (*datos catastrales*).

Dispone de los servicios urbanos necesarios:

- *acceso rodado y peatonal* integrado en la trama urbana,
- *abastecimiento de agua* con conducciones de FC60 en la calle Ermita y PC 90 en la calle Arrieros,
- *saneamiento* a red municipal con conducciones de HO300 en sus calles colindantes,
- *energía eléctrica*.





JUNTA DE EXTREMADURA
13 SET
Mérida

II.b.2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Mohedas de Granadilla (Cáceres), (en adelante, NNSS.MG), aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 11 de abril de 2003, publicado en el DOE de 26 de agosto de 2003.

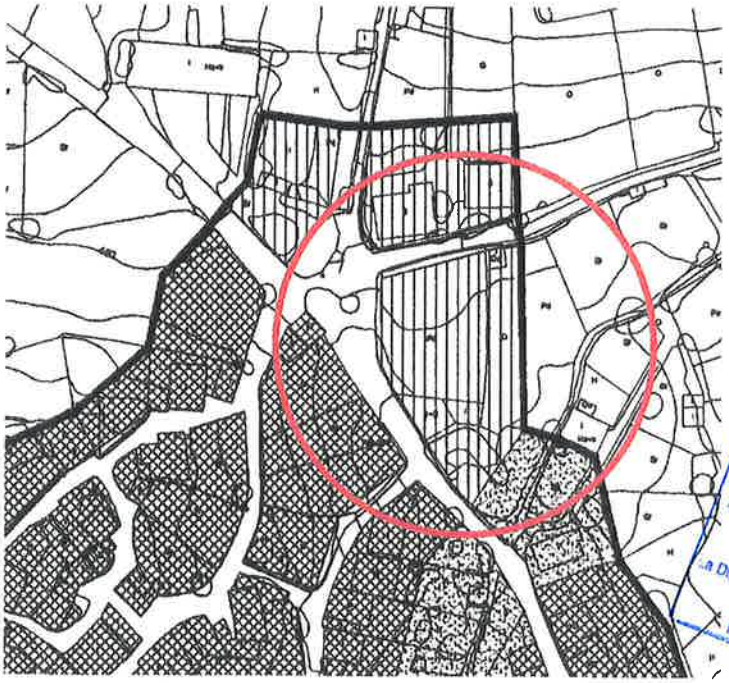
Las NNSS.MG califican el Suelo Urbano con tres tipos de ordenanzas residenciales, seis tipos de equipamientos con sus ordenanzas correspondientes y sistema de espacios libres o zonas verdes.

- El centro del núcleo y el área situada al norte del regato, están calificadas con la ordenanza *Edificación Densa*. Se corresponde con el núcleo urbano tradicional y en esta área se localizan varios equipamientos insertos en la trama urbana, la iglesia, etc.
- La extensión sur y suroeste del casco tradicional (Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución), se califica con la ordenanza *Edificación Mixta*. Se corresponde con el primer crecimiento del núcleo donde las edificaciones cuentan, progresivamente, con mayor espacio libre y menor densidad.
- En los bordes de las comunicaciones del núcleo se localizan los nuevos equipamientos que requieren mayor superficie, como el colegio o la piscina municipal, y viviendas unifamiliares. Están localizadas principalmente al Sureste y Oeste de la población, con una pequeña zona en el borde del núcleo, se califica con la ordenanza *Extensión Unifamiliar*.

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 27 FEB. 2017 12 JUL 2017
05 JUN. 2017
V°B° EL ALCALDE
EL SECRETARIO

Determinaciones de los terrenos objeto de la modificación:

- Suelo urbano calificados con la ordenanza "Extensión Unifamiliar". *Plano O.U.2.1 Calificación del Suelo Urbano. Gestión del Suelo.*



JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Modificaciones.

Existe una modificación de las NNSS vigente que afecta a las condiciones de edificación máxima en Suelo No Urbanizable (M-003_AD Cuotex 29/01/2015, DOE 13/07/2015), por lo que no afecta a la presente modificación.

El ámbito de la modificación (calificación) cuenta con una extensión de 971,00 m², situados en Suelo Urbano *consolidado*.

AYUNTAMIENTO DE
MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 27 ENE. 2017
V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas
EL SECRETARIO
GREGORIO DOMINGUEZ

12 JUL 2017

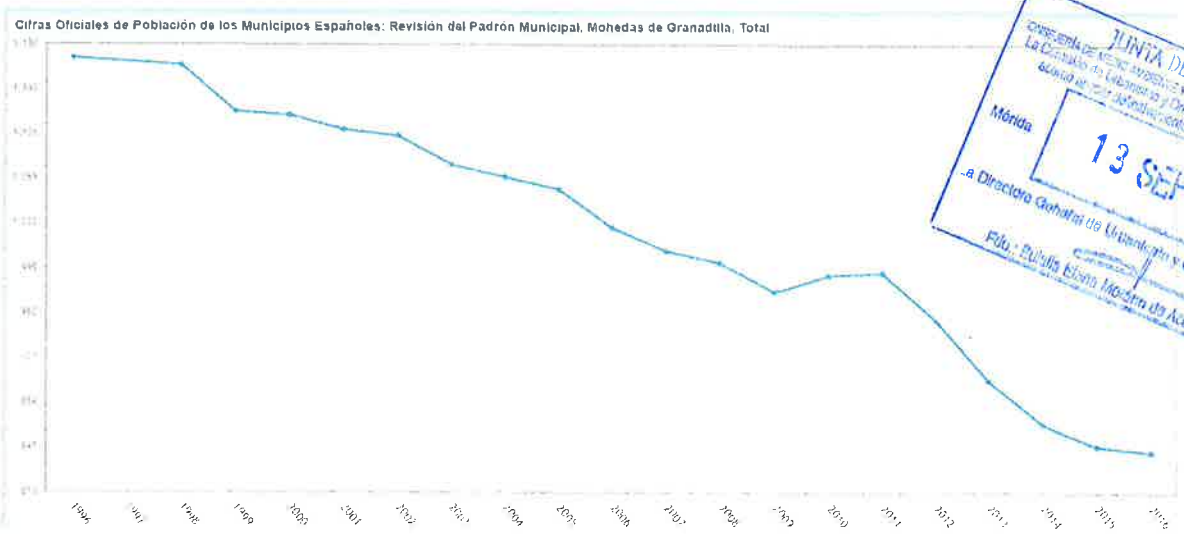
AYUNTAMIENTO DE
MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN PROVISIONAL
Fecha: 05 JUN. 2017
V°B°
EL ALCALDE
Isidro Arrojo Batuecas
EL SECRETARIO
GREGORIO DOMINGUEZ

II.c. NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

II.c.1. Necesidad y conveniencia.

Mohedas de Granadilla se localiza al norte de Extremadura, en la Comarca de Tierras de Granadilla, caracterizada por sus condiciones de espacio agrario conformado por núcleos de pequeño tamaño, en regresión demográfica. Los núcleos de la comarca dependen de Plasencia.

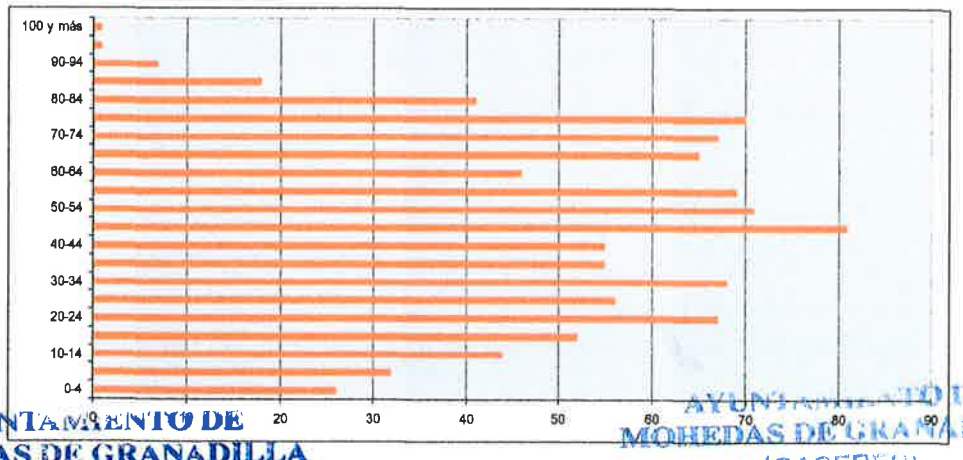
Como el resto de los municipios de la comarca, Mohedas de Granadilla se caracteriza por su escasez de población que se viene produciendo desde la década de 1960, debido principalmente a la crisis del sistema agrario que ha venido provocando el éxodo de la población más joven en busca de mejores perspectivas económicas. La población ha descendido de forma continuada desde 1996 (1.169 habitantes) hasta el último dato consultado del 2016 (844 habitantes).



JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN. Mohedas de Granadilla. Fuente: INE. Padrón municipal 1986-2016

Como consecuencia de lo anterior, el municipio presenta una población cada vez más envejecida. Este proceso de envejecimiento se ha acentuado en los últimos años con el retorno de los emigrantes de la década de los 60-70[1].



EDAD DE LA POBLACIÓN. Mohedas de Granadilla. Fuente: INE. Censo de población y vivienda 2011

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES) APROBACIÓN INICIAL Fecha: 27 FEB. 2017
AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES) APROBACIÓN PROVISIONAL Fecha: 05 JUN. 2017
12 JUL 201

[1] Plan Territorial del Valle del Ambroz, Tierras de Granadilla y Las Hurdes. Memoria de análisis y diagnóstico. 2015

Vº Bº EL ALCALDE Isidro Arroyo Batuecas
EL SECRETARIO
Vº Bº EL ALCALDE Isidro Arroyo Batuecas

En el año 2012 (dato catastral) se realiza un Centro de Día para la atención de mayores que ahora pretende ampliarse para su adaptación a Residencia de Mayores. El Ayuntamiento considera esta actuación de interés público y social dado que el objeto es dotar al municipio con un equipamiento necesario para la adecuada atención a los mayores, evitando su traslado a otros municipios, lo cual justifica la necesidad de la presente modificación.

II.c.2. Adecuación al procedimiento.

En aplicación del art°. 80 de la LSOTEX, la modificación propuesta es una innovación de la ordenación, por lo tanto:

- *Deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.*
- La innovación afecta a la calificación del suelo. Modifica la calificación de una parcela pasando de uso residencial unifamiliar a equipamiento público.

La modificación que ahora se propone, es una modificación sobre determinaciones de carácter estructural, ya que afecta a la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público (art°, 25.8. REPLANEX), mediante la ampliación de la misma. No afecta a suelos YA calificados con destino dotacional.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP

II.c.3. Normativas sectoriales afectadas.

Evaluación ambiental estratégica simplificada.

El *artículo 49.f)* de la **Ley 16/2015**, establece los casos en que las modificaciones de planeamiento urbanístico deben ser sometidas a evaluación ambiental simplificada, no estando la presente modificación en ninguno de los casos contemplados:

- No altera la clasificación del suelo rústico.
- No altera las condiciones de calificación del suelo no urbanizable,
- No supone ampliación o modificación de las condiciones del suelo urbano para implantación de actividades que requieran evaluación de impacto ambiental ordinario,
- No es un Plan Especial de Ordenación.

Por ello, no es precisa la pronunciación previa a la aprobación inicial.

Se solicita la pronunciación sobre la necesidad o no de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Otros.

De conformidad con el art°.58 de la **Ley 16/2015**, en la fase de consultas de los Planes Generales deberán recabarse, cuando sean preceptivos, al menos los siguientes informes:

a) La administración hidrológica, sobre la existencia de recursos necesarios para satisfacer nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
b) Las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de la debida atención y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 12 JUL 2017
V°B° EL ALCALDE
Isidro Arroyo Bañuecas
EL SECRETARIO
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 05 JUN. 2017
EL ALCALDE
Isidro Arroyo Bañuecas

A tales efectos se estará a lo dispuesto en:

Informe hidrológico. RDL 1/2001, Ley de Aguas.
De conformidad con el artº. 20, deben ser sometidos a informe preceptivo aquellos planes en materia de ordenación del territorio y urbanismo que *afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas.*

La presente modificación actúa sobre una única parcela de Suelo Urbano consolidado, cambiando su calificación de "residencial extensiva unifamiliar" a "equipamiento genérico", con el objeto de ampliar el Centro de Día existente con la Residencia de Mayores de forma que se aprovechen las instalaciones ya existentes.

El consumo de recursos hídricos de un residencial comunitario (residencia de mayores) es aproximadamente el doble que el de la vivienda unifamiliar, por persona y día.

En una superficie de 971,00 m² se pueden obtener 2,99 ≈ 3 parcelas para vivienda unifamiliar, con una edificabilidad máxima de 679,70 m² (0.70m²/m²), lo que nos da 3 viviendas de 227,50 m². El consumo de agua en viviendas de 200m² se estima en 1200l/día.

El Ayuntamiento está planificando la construcción de una Residencia de Mayores de 11 habitaciones dobles, lo que supone 22 personas que generan un consumo de 4400l/dia.

Sin embargo, esta Residencia se pretende construir para atender a las personas mayores del municipio que necesitan atención, por lo que en la práctica no supone un aumento de la población y, por tanto, de la demanda hídrica municipal. A ello debemos añadir el continuado descenso de la población que ha perdido de forma continuada 325 habitantes en los últimos 20 años (media ↓ 16.25hab/año).

Por lo expuesto, queda justificada que la demanda hídrica municipal prevista por el planeamiento vigente **no se ve incrementada** por la modificación propuesta.

Informe de Carreteras. L 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

> *Artículo 14.3. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a cualquiera de las carreteras de la red regional, la Administración competente para otorgar la aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto a la Administración titular de la carretera, que emitirá informe vinculante en el plazo de un mes. De no emitirse en el referido plazo y un mes más, podrá considerarse favorable.*

En este sentido la modificación que ahora se propone no afecta a la red de carretas. NO ES PRECEPTIVO dicho informe.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 13 SEP
La Directora General de Urbanismo y Estrategia del Territorio
Fdo.: Eulalia García Higuera de Alcántara Verdú

AYUNTAMIENTO DE
MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 27 FEB. 2017

Fecha: 05 JUN. 2017

V°B°
EL ALCALDE

Isidro Arrojo Batuecas

EL SECRETARIO

GREGORIO DOMINGUEZ MORO

Isidro Arrojo Batuecas

12 JUL 2017

III. MODIFICACIÓN

III.a. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. Determinaciones afectadas.

Como ya se ha expuesto, la modificación puntual de las NNSS.MG tiene por objeto la recalificación de Suelo Urbano residencial "extensiva unifamiliar" a "equipamiento genérico E1" de uso público. En una parcela de Suelo urbano de propiedad municipal.



III.b. ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD Y CESIONES.

Se modifica la calificación de un solar de 971,00 m² con uso *residencial extensión unifamiliar* (s/. ordenanza artº. 59 de las NNUU: edificabilidad 0.70m²/m² ► 679,70 m²c).

La calificación modificada es *equipamiento genérico E1*, que no cuenta con edificabilidad lucrativa, por lo que la variación del aprovechamiento lucrativo es de **-679,70m².** Asimismo, la presente modificación amplía la red de suelos dotacionales públicos en **+971,00 m².**

La legislación vigente no establece determinaciones vinculantes de cesiones referidas al objeto de la modificación presentada.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Mérida
13 SEP
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Luna Moreno

IV. DOCUMENTOS AFECTADOS. REFUNDIDO

De cara a realizar el documento refundido, los documentos de las NNSS-MG que se ven afectados son:

- Plano OU2.1: Calificación del Suelo Urbano. Gestión del Suelo. Modificado.

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN INICIAL
Fecha: 2017
Vº Bº EL ALCALDE — EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA
(CACERES)
APROBACIÓN PROVISIONAL
Fecha: 2017
Vº Bº EL ALCALDE — EL SECRETARIO

Cáceres, Febrero 2017

12 JUL 2017

Rocío Clemente Vicario
Arquitecta

Isidro Arrojo Batuecas

DOC.01

Parcela afectada. Datos catastrales y nota registral

Referencia catastral 10127A003009830000AF

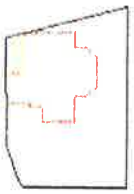
Localización CL ERMITA 14 Polígono 3 Parcela 983
LA ERMITA, 10654 MOHEDAS DE GRANADILLA (CÁCERES)

Clase Urbano

Uso principal Sanidad,Benefic

Superficie construida(*) 295 m²

Año construcción 2012



Parcela construida sin división horizontal

Localización Polígono 3 Parcela 983
LA ERMITA, MOHEDAS DE GRANADILLA (CÁCERES)

Superficie gráfica 959 m²

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
RECREATIVO	1	00	01	295

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Hacienda y Administración Pública
La Consejera, P.D. (Resolución de 17 de julio de 2015, DOE nº 141 de 23 de julio de 2015) La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 13 SEP
Fdo.: Estrella Blanco Martín de Acevedo Varela

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HERVÁS
CALLE LA MATA Nº [illegible]
CP: 10694 HERVÁS (CÁCERES)
TELEF. 927-48-10-82

Fecha de Emisión: VEINTISIETE DE MARZO DEL AÑO [illegible]
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA.

FINCA DE MOHEDAS Nº: [illegible]
IDUFIR: 10005003036[illegible]

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: SOLAR en el casco de población de MOHEDAS DE GRANADILLA, [illegible] que ocupa una superficie de novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados. Linda: [illegible] Herederos Salvadora Alonso; izquierda, calleja pública; fondo, [illegible]; y derecha, [illegible] Catastrado dicho solar en la Sección [illegible]

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA, 100,0000000 % TOTALIDAD del pleno dominio	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Inmatriculada en escritura con fecha [illegible], otorgada en HERVÁS, por DOÑA MARIA ANTONIA CUESTA [illegible]

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES) APROBACIÓN INICIAL Fecha: 27 FEB. 2017
V°B° EL ALCALDE Isidro Arroyo Batuecas
EL SECRETARIO GREGORIO DOMINGUEZ MORENO

AYUNTAMIENTO DE MOHEDAS DE GRANADILLA (CACERES) APROBACIÓN PROVISIONAL Fecha: 05 JUN. 2017
12 JUL 201
V°B° EL ALCALDE Isidro Arroyo Batuecas
EL SECRETARIO GREGORIO DOMINGUEZ MORENO