Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



OFICINA TÉCNICA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

PIEDRAS ALBAS.
CÁCERES

Expte. 1441-2022-P-R.P.

Tajosalor MANCOMUNIDAD

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

1. ANTECEDENTES **Pág. 2**

2. OBJETO **Pág. 4**

3. MEMORIA INFORMATIVA **Pág. 6**

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
3.1.1. Localización:
3.1.2. Información urbanística:
3.1.3. Viario:
3.1.4. Parcelas:
3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION
3.2.1. Urbanización:
3.2.2. Edificación:

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA **Pág. 14**

4.1. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.
4.2. EDIFICABILIDAD.
4.3. CALIFICACIÓN.
4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.
4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 50 LOTUS.
4.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE (ARTÍCULO 10 LOTUS).
- Sostenibilidad:
- Movilidad y accesibilidad:
- Conservación del patrimonio cultural:
- Eficiencia energética:
- Perspectiva de género:

4.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA L.O.T.U.S..

5. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. **Pág. 25**

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO. **Pág. 25**

ANEXO I. Documentación gráfica refundida. **Pág. 26**

ANEXO II. Información catastral. **Pág. 27**

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Piedras Albas solicita a la Oficina Técnica Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor la redacción de la modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con el objeto estudiar la zona de la Calle Aduana.

El P.D.S.U. de Piedras Albas inician su tramitación en al año 1985 con la publicación de la inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres (BOP de Cáceres de 6 de marzo de 1985) y entran en vigor a mediados de ese mismo año (1985) con la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres (BOP de Cáceres de 14 de agosto de 1985).

Desde la aprobación del citado Proyecto se han planteado algunas discrepancias entre la realidad previa a la aprobación del Proyecto, la última al consultar las condiciones urbanísticas de las parcelas situadas entre los números 4 y 12 de la calle Aduana y ver que el trazado de alineaciones no refleja una calle sin salida existente.



Extracto P.D.S.U.



Imagen aérea.
(www.ideextremadura.com)

Así, por Acuerdo del Pleno de la Corporación Local se solicita:

"… Habiéndose detectado error material en el PDSU vigente, en lo relativo a la alineación de la Calle Aduana de este municipio entre los números 4 y 12 de la misma, se solicita de esa Oficina la elaboración de la documentación necesaria para que dicho error material pueda ser subsanado …".

En los estudios previos de la modificación propuesta se observa que en la misma Calle Aduana existen otros dos errores u omisiones que ha cometido el P.D.S.U. y que por su proximidad con la propuesta inicialmente se podría incluir en ésta. Comentado con representantes municipales se opta por incluirlos en la misma.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Extracto P.D.S.U.



Imagen aérea.
(www.ideextremadura.com)

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

2. OBJETO

La presente modificación se redacta por encargo del Ayuntamiento de Piedras Albas, con el objeto de adecuar las alineaciones establecidas por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio a la geometría de la Calle Aduana incluyendo sus irregularidades y sus entrantes.

La propuesta de modificación, aunque se propone como tal, responde a corregir un error cometido por el planeamiento, puesto que las parcelas que no tienen frente a viario público (según el plano de alineaciones) están construidas con anterioridad a la entrada en vigor del P.D.S.U.:

- Zona 1:

Referencia catastral	Dirección	Año de construcción
7660828PE7076S0001QQ	Calle Aduana s/n	1982
7660816PE7076S0001SQ	Calle Aduana nº 10	1930
7660815PE7076S0001EQ	Calle Aduana nº 8	1930
7660813PE7076S0001IQ	Calle Aduana nº 6	1980
7660814PE7076S0001JQ	Calle Aduana nº 4	2002 *

* La edificación aparece en vuelos anteriores a la fecha de construcción indicada en catastro.

- Zona 2:

Referencia catastral	Dirección	Año de construcción
7660820PE7076S0001ZQ	Calle Aduana nº 18	1930
7660821PE7076S0001UQ	Calle Aduana nº 20	2004*

* La edificación aparece en vuelos anteriores a la fecha de construcción indicada en catastro.

- Zona 3:

Referencia catastral	Dirección	Año de construcción
859102PE7075N0001JX	Calle Carretera nº 10	1930
7859110PE7075N0001HX	Calle Aduana nº 11	1940
7859109PE7075N0001AX	Calle Aduana nº 13	1930

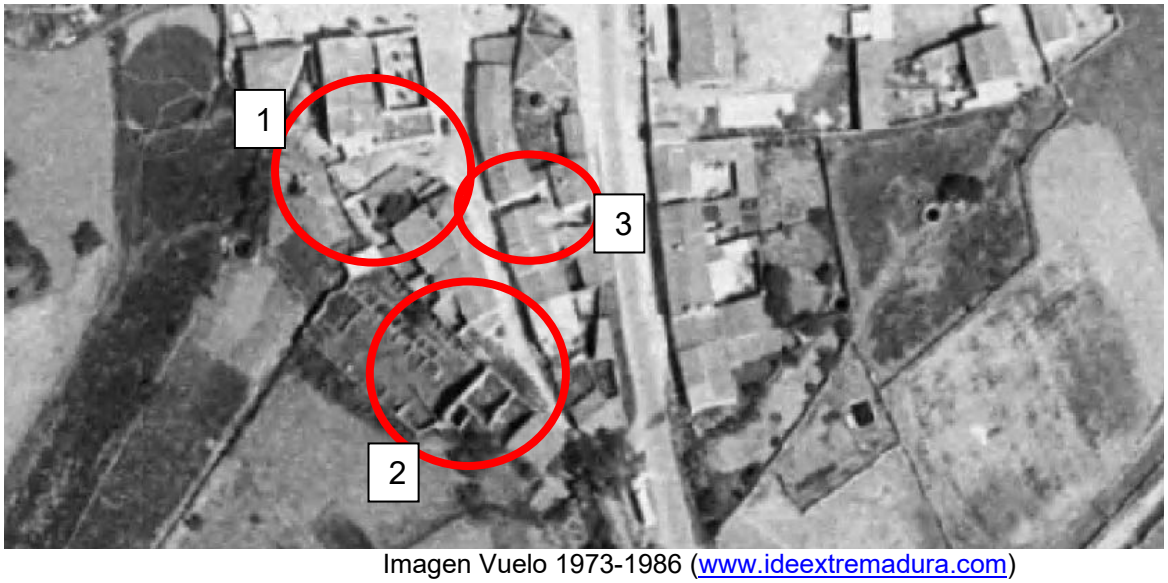


Imagen Vuelo 1973-1986 (www.ideextremadura.com)

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

La modificación puntual afecta únicamente a la documentación gráfica del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en concreto, al plano nº 12 “Alienaciones”.

La presente modificación normativa se redacta por el equipo Técnico de la Oficina Técnica Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo el técnico redactor D. Isidro Barroso Gutiérrez, Arquitecto.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

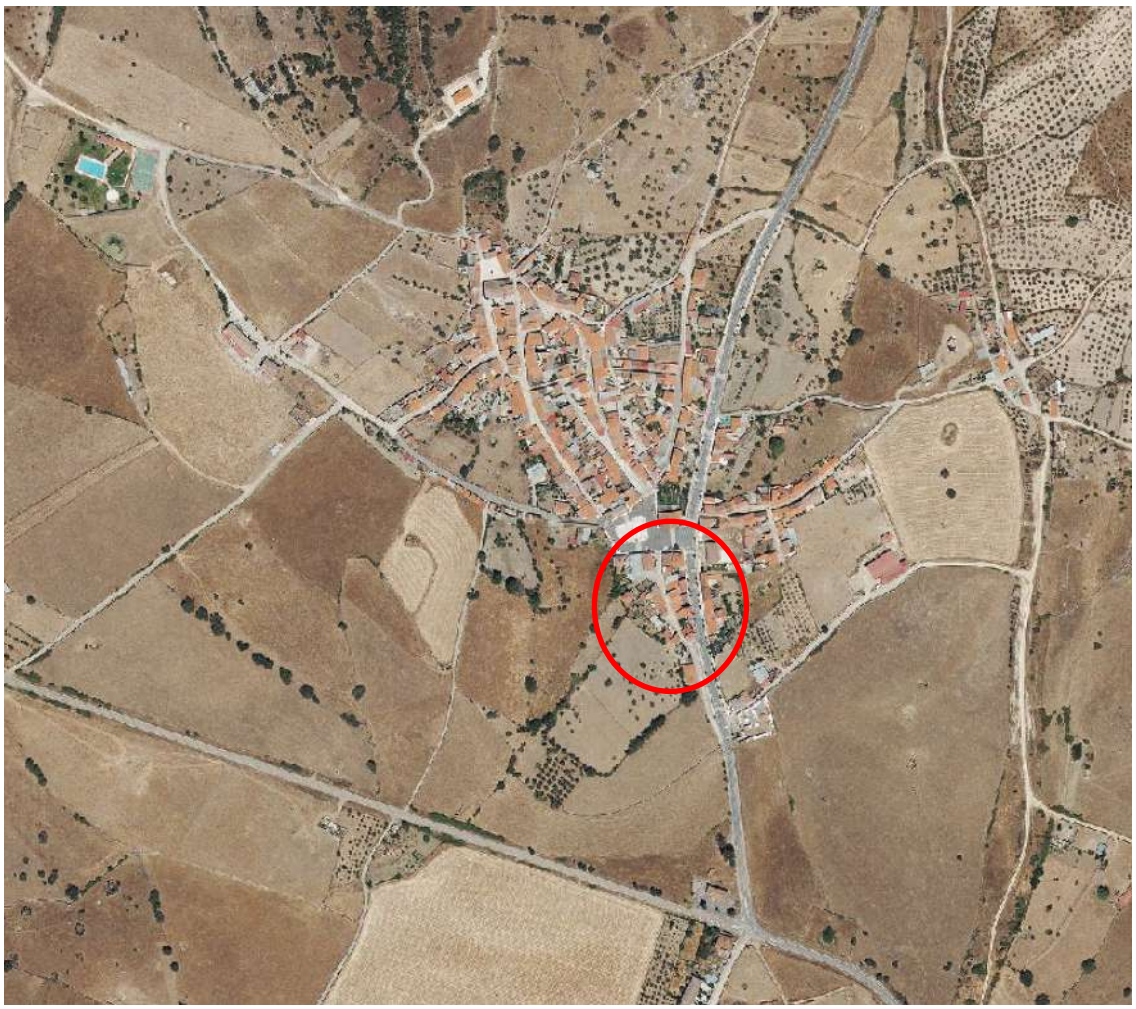
3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1. Localización:

Los terrenos afectados por la presente modificación están contenidos en la delimitación de suelo urbano de la localidad y, por lo tanto, estando clasificados como Suelo Urbano.

La zona se sitúa al oeste del casco urbano próxima a la carretera EX 117, de N-521 a EX 108 por Alcántara, que cruza el municipio.



Esquema de ubicación de la zona de actuación.

Según el esquema siguiente, las parcelas afectadas son las situadas en la Calle Aduana.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Esquema del trazado vigente.



Esquema del trazado propuesto.

3.1.2. Información urbanística:

La normativa urbanística en vigor en Piedras Albas es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con aprobación definitiva de 23 de julio de 1985 (BOP de Cáceres de 14 de agosto de 1985).

El P.D.S.U. sólo ha sufrido una modificación puntual:

- Modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano. Aprobación definitiva de 25 de marzo de 2003 (DOE Nº 183 de 22 de septiembre de 2010).

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

No consta la existencia de modificaciones puntuales del P.D.S.U. en tramitación.

Existe un Plan General Municipal en tramitación aprobado inicialmente el 12 de diciembre de 2014 (DOE Nº 248 de 26 de diciembre de 2014), aprobado provisionalmente el 20 de julio de 2016 y el 12 de julio de 2017 (DOE Nº 195 de 10 de octubre de 2017). Y cuya aprobación definitiva quedó en suspenso por acuerdo de CUOTEX de 28 de junio de 2018.

3.1.3. Viario:

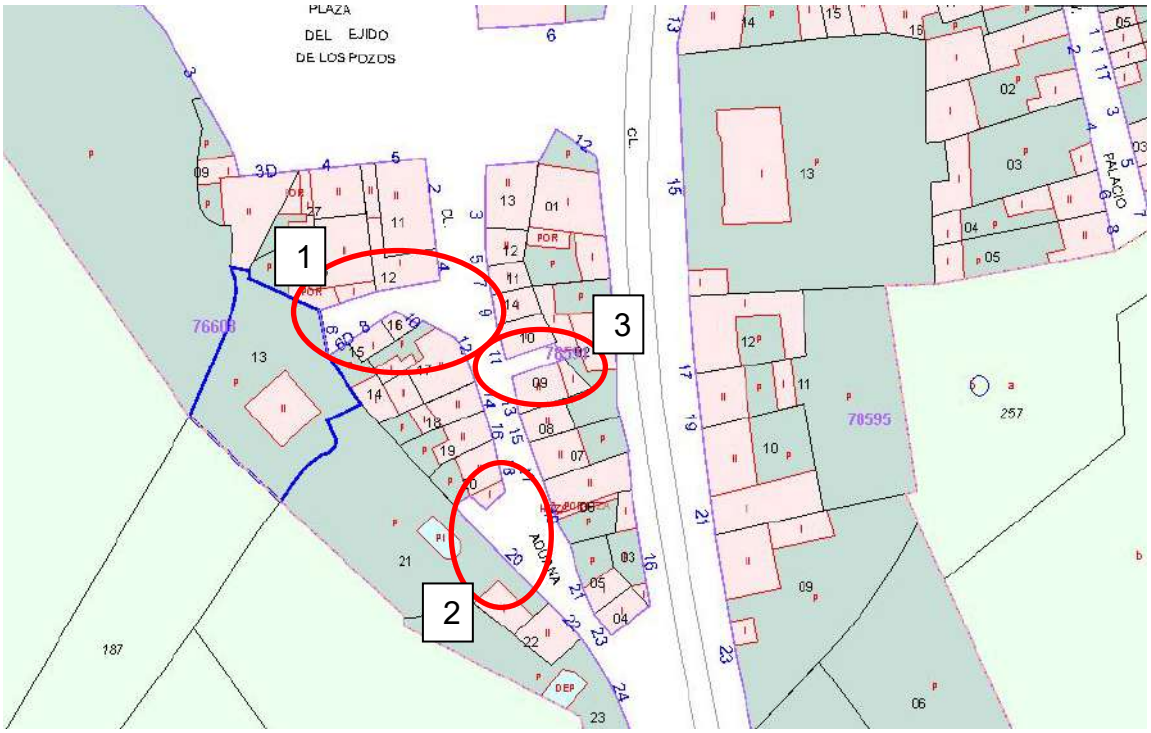
La zona afectada por la modificación se corresponde con: dos tramos de la Calle Aduana que no se encuentra representado en la documentación gráfica del P.D.S.U. y cuya existencia es previa a su redacción; y un tramo de calle que sí se representa en el P.D.S.U. y que uniría la Calle Aduana con la Calle Carretera y que nunca ha existido con su trazado completo, únicamente ha existido el tramo de la calle Aduna, quedando sin salida.

Los tramos se encuentran urbanizados, contando con pavimentación, red de abastecimiento de agua y energía eléctrica, red de alcantarillado y red de alumbrado público.

3.1.4. Parcelas:

El ámbito de la modificación afecta a los terrenos comentados anteriormente, con una superficie aproximada afectadas de: 150 m² el tramo 1; 125 m² el tramo 2; y 80 m² en el tramo 3, todos ellos calificados como residencial.

Los terrenos afectados por cambio de trazado de las alineaciones son propiedad municipal, salvo el tramo viario que realmente no existe. Catastralmente los terrenos se reflejan como realmente están, como viarios públicos las zonas 1 y 2, y como privados parcialmente la zona 3.



Cartografía catastral de la zona. (https://www1.sedecatastro.gob.es)

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

3.2. NIVEL DE CONSOLIDACION

3.2.1. Urbanización:

La Calle Aduana así como los anexos a la misma objeto de modificación se encuentran urbanizados, contando con pavimentación en plataforma única, así como red de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y red de alumbrado público.



Red de abastecimiento (IDE Diputación de Cáceres)



Red de saneamiento (IDE Diputación de Cáceres)

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Imagen aérea (http://www.ideextremadura.com)

3.2.2. Edificación:

En el ámbito de la modificación las edificaciones existentes datan de años anteriores a 1986 según imagen aérea (www.ideextremadura.com) e incluso anteriores según la oficina virtual de catastro (www1.catatro.gob.es).

Existen 5 parcelas colindantes con el viario propuesto (zona 1), estando edificadas todas ellas.

Reportaje fotográfico:



Foto 1. C/ Aduana, hacia el sur.



Foto 2. C/ Aduana, hacia el oeste.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Foto 3. C/ Aduana, hacia el noroeste.



Foto 4. C/ Aduana, hacia el sur.



Foto 5. C/ Aduana, hacia el oeste.



Foto 6. Desde la zona 1.

Existen 2 parcelas colindantes con el viario propuesto (zona 2), estando edificadas ambas, una de ellas parcialmente dadas las grandes dimensiones de la misma.



Foto 1. C/ Aduana, hacia el norte.



Foto 2. C/ Aduana, hacia el norte.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Foto 3. C/ Aduana, hacia el sur.

Existen 3 parcelas colindantes con el viario indicado por el P.D.S.U. y cuyo trazado es sólo parcial dado que no tiene salida. (zona 3).



Foto 1. C/ Aduana, hacia el norte.


Foto 2. C/ Aduana, hacia el sur.


Foto 3. C/ Carretera, hacia el oeste.


Foto 4. C/ Carretera, hacia el suroeste.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Foto 5. C/ Aduana, hacia el este.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1. MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.

La modificación de las alineaciones oficiales se realiza con la finalidad de ajustar éstas a la realidad física existente, incluso antes de la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Como se ha indicado anteriormente, la modificación puntual propuesta responde a un error cometido en la redacción del P.D.S.U. vigente puesto que el trazado viario vigente deja sin frente a las parcelas ubicadas en la Calle Aduana números 4,6,8 y 10 y estableciendo un sobrante de viario público que no es tal.



Imagen Vuelo 1956 (www.ideextremadura.com)



Imagen Vuelo 1973-1986 (www.ideextremadura.com)

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Imagen Vuelo 1980-1986 (www.ideextremadura.com)



Imagen Vuelo 1980-1986 (www.ideextremadura.com)

Como puede observarse en la secuencia de imágenes previa, tanto los tramos de viario indicados como las edificaciones son existentes con carácter previo a la redacción de P.D.S.U. y, por lo tanto, el P.D.S.U. en el Plano de Alineaciones comete un error al no contemplarlos, dado que no se desconoce que motivó dichos trazados y no parece que exista otra explicación.

La situación se pone de manifiesto, al realizar estudios para actuaciones en las parcelas que dan frente a la zona objeto de modificación (zona 1), se detecta por parte de técnicos de la OTU esta situación y se trasmite a representantes del Ayuntamiento.

Una vez que la Junta de Gobierno tiene conocimiento del desajuste de alineaciones, encarga a la Oficina de Técnica Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor (de la que forma parte) la modificación del P.D.S.U. para que se adecue al trazado realmente existente.

Nuevamente, al realizar los estudios previos se comprueba que, en esa misma calle, los números 18 y 20 se encuentran en la misma situación. Así como la inexistencia del viario indicado por el P.D.S.U. que conecta la Calle Aduana con la Calle Carretera. Así, se transmite a representantes municipales e indican la inclusión en la presente propuesta de modificación puntual del P.D.S.U.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Esquema del trazado vigente.



Esquema del trazado propuesto.

4.2. EDIFICABILIDAD.

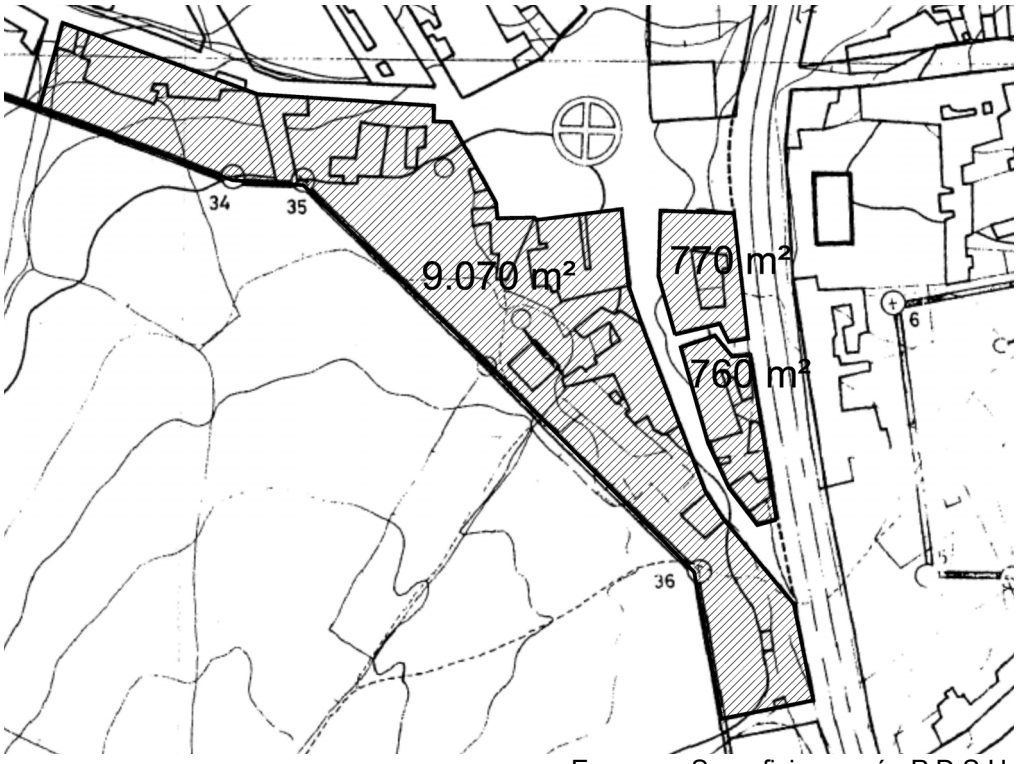
El ajuste de las alineaciones propuesto en la presente modificación normativa se adecua a la realidad existente, y por tanto se ajusta a la dimensión del vial existente. Así, la Calle Aduana, según el P.D.S.U. tenía una superficie aproximada de 930 m², y el viario que une ésta con la Calle Carretera una superficie aproximada de 80 m², pasando a tener en el trazado propuesto una superficie aproximada de 1.190 m², y desapareciendo el viario de conexión entre la Calle Aduana y la Calle Carretera.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 28

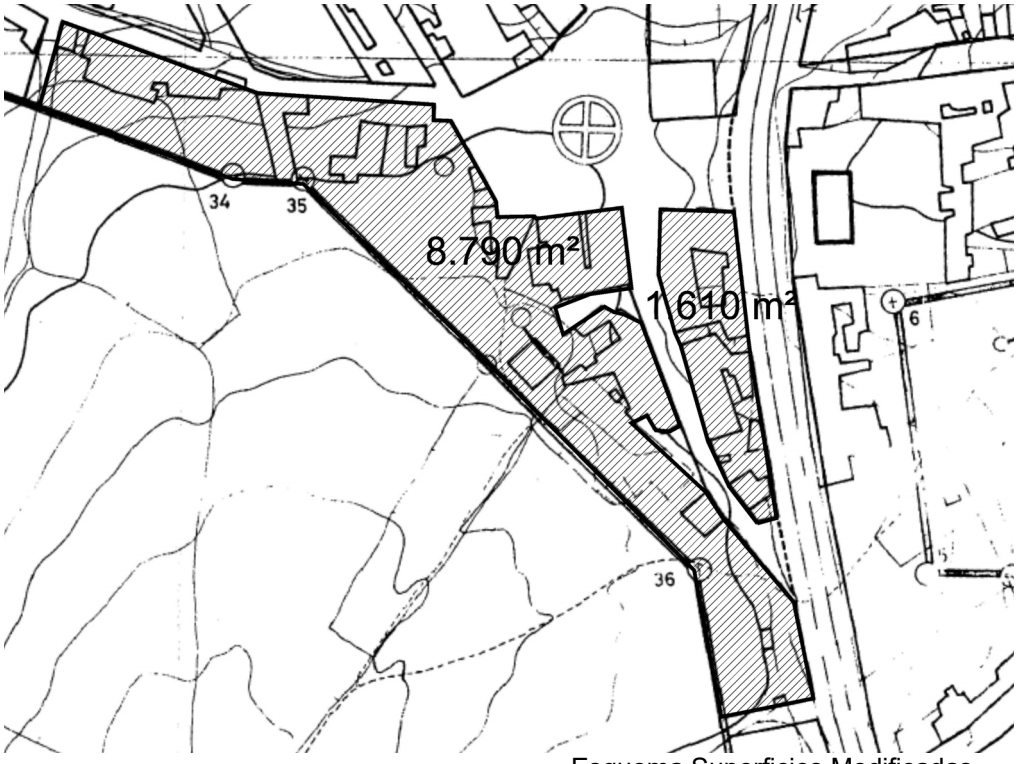
Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

Así, las superficies de parcelas edificables y, por tanto, la edificabilidad de las mismas, se ve reducida.

Superficie de la manzana afectada por el reajuste de alineaciones según el P.D.S.U.:



Esquema Superficies según P.D.S.U.



Esquema Superficies Modificadas

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

	Superficie PDSU	Superficie Modificada
Manzana 1	9.070 m².	8.790 m²
Manzana 2 y 3	1.530 (770 m² + 760 m²)	1.610 m²
TOTAL	10.600 m²	10.400 m²

En los esquemas previos se observan como con las alineaciones propuestas se reduce la superficie de parcelas edificables de 10.600 m² (9.070 m² +1.530 m²) a 10.400 m² (8.790 m² + 1.610 m²), reduciendo por tanto en 200 m² la superficie de suelo edificable.

La edificabilidad es la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Título IV "Condiciones particulares de la edificación para área totalmente consolidada" del P.D.S.U. (alineaciones, altura, …), por lo que siendo aplicable a todos los terrenos las mismas ordenanzas, la reducción de superficie de parcelas edificables implica **la reducción de la edificabilidad prevista en la normativa en vigor.**

4.3. CALIFICACIÓN.

Los terrenos afectados por la modificación puntual están calificados como suelo urbano por el P.D.S.U.

Se adjunta un resumen de las condiciones urbanísticas:

SUELO URBANO
Piedras Albas
(Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Aprobación definitiva de 23 de julio de 1985.)

Condiciones Parcela	Parcela mínima	• Superficie mayor o igual a 80 m². • Longitud mínima de fachada: 6 m. • Fondo mínimo: 12 m. • Quedarán exentos de cumplir estas dimensiones mínimas los solares producidos por derribo de edificaciones existentes, o en las renovaciones de éstas, cuando se mantengan las mismas soluciones de fachadas anteriores.
Condiciones Edificación	Tipología	• No se define. Resultante de la aplicación del resto de parámetros.
	Retranqueos	• No se permiten. • Los casos puntuales en las que la construcción no se ajuste al plano de alineaciones, prevalecerá éste sobre el resto de determinaciones.
	Fondo máximo edificable	• No se define para el Área totalmente consolidada.
	Edificabilidad	• No se define. Resultante de la aplicación del resto de parámetros.
	Altura máxima	• 2 plantas. • No se permitirán otros aumentos de altura de la edificación cuya renovación o reforma se autorice, que son los que corresponde a construcciones que tengan una diferencia de altura apreciable, pudiéndose llegar a unificar o igualar cornisas, y en todo caso su altura será como máximo superior a dos metros respecto a la de sus colindantes o

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

		media general de la calle.
	Salientes	• Pueden admitirse vuelos sobre los paramentos de fachada de los espacios públicos y privados, siempre que existan en los ámbitos propios y que la composición y ritmo general que tienen en ellos lo aconsejara. • En este caso las soluciones que se proyecten responderán al concepto básico de las muestras tradicionales que existan en los ámbitos públicos y privados del entorno próximo, no permitiéndose cuerpos ciegos.
	Altura plantas	• Planta baja: - • Planta superior: -
	Áticos	• No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.
Condiciones Uso	Usos considerados	• Viviendas en agrupaciones multifamiliares, o con carácter unifamiliar. • Comercial. • Oficinas públicas y privadas. • Espectáculos públicos y salas de reunión. • Hostelería. • Cultural. • Deportivo. • Sanitario. • Religioso. • Asistencial. • Garajes y Almacenes. • Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeña industria, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente.
Condiciones Estéticas	Fachadas	• Se prestará una especial atención al color y textura de los materiales de fachadas. • Las soluciones que se proyecten en este aspecto se especificarán con detalle y se justificarán en la documentación del proyecto relacionándolas con los ámbitos a que afecte visualmente la obra proyectada.
	Huecos	• En las aperturas de huecos a las fachadas exteriores, las soluciones que se proyecten serán respetuosas con los aparejos y clases de materiales existentes. • El material preferente para carpinterías exteriores será de madera, pintada en colores acordes con las gamas dominantes en la zona. Cuando ello no sea posible se utilizarán perfiles metálicos que tendrán diseño adecuado al propio edificio.
	Cubierta	• Preferentemente de teja curva. • Podrán autorizarse pequeñas claraboyas para iluminación del espacio bajo cubierta. No se permitirá la construcción de áticos retranqueados, ni otro uso en los espacios bajo cubierta que el de almacén de productos agrícolas.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

Como puede verse en el siguiente esquema el reajuste de alineaciones conlleva la recalificación de terrenos que tenían aprovechamiento urbanístico a viario público, y por lo tanto, sin aprovechamiento lucrativo.



Esquemas superficies recalificado como viario.

En el caso del viario previsto por el P.D.S.U. que une la Calle Aduana con la Calle Carretera se propone su desaparición, creando en este caso un sobrante de viario público que, en su caso, se enajenaría por el procedimiento correspondiente.

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

La modificación planteada **no implica el incremento del aprovechamiento** de los terrenos afectados por la modificación, por lo que no procede contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, ni la justificación de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la LOTUS, según el artículo 50 LOTUS.

4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 50 LOTUS.

Conforme señala el art. 50.7 de la Ley 11/2018, la modificación no supone ni una modificación del modelo urbano definido por las NN.SS.MM. ni un incremento de la superficie de suelo urbano definido por las NN.SS.MM., y por lo tanto, **no procede la revisión**.

4.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE (ARTÍCULO 10 LOTUS).

La Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura establece unos criterios de sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social que deberán ser

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

observados por los distintos instrumentos de ordenación. Las innovaciones propuestas en la presenta modificación puntual contemplan dichos criterios. Así:

- Sostenibilidad:

La modificación puntual propuesta no afecta significativamente a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 1 “Sostenibilidad” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No propone crecimientos urbanos.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a contaminación lumínica, atmosférica, ruidos o residuos.
- No propone modificaciones de la ordenación urbana. El trazado viario propuesto es existente y se aumenta la superficie de viario público.
- La actuación propuesta, aunque afecta a espacios públicos, en este caso es para dotarlos de mayor funcionalidad y dimensiones. Recordar que la propuesta realizada no deja de ser una corrección de imprecisiones o errores del P.D.S.U.
- No propone modificación en los usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda, aunque el ámbito de actuación mejora las condiciones de habitabilidad de las viviendas al aumentar la sección del viario al que darán frente.
- No propone modificaciones de determinaciones que afecten a la determinación de costes ambientales.
- No afecta a terrenos ubicados en zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras. No existen grandes infraestructuras en todo el término municipal.

- Movilidad y accesibilidad:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 2 “Movilidad y accesibilidad” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen inversiones que puedan afectar a los transportes públicos. Los transportes públicos del municipio son interurbanos y no transitan por la zona objeto de actuación. La ordenación propuesta es una corrección de imprecisiones o errores del P.D.S.U. y no implica inversiones.
- No se propone ningún modelo territorial ni urbanos, ni se modifican los ya definidos por la normativa en vigor.
- La modificación de la trama urbana propuesta es mínima respecto al conjunto del municipio. En este caso, la propuesta (adecuar las alineaciones establecidas por el P.D.S.U. a la realidad existente) mejora el acceso tanto rodado como peatonal. No se modifica la ordenación urbana en su conjunto, por lo que no procede la realización de estudios de movilidad, ni prever aparcamientos disuasorios.
- No se proponen sistemas generales, ni redes de telecomunicaciones, ni la ocupación de superficies de suelo, subsuelo o vuelo de dominio público, espacios libres ni otras dotaciones públicas.

- Conservación del patrimonio cultural:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 3 “Conservación del patrimonio cultural” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen actuaciones en el patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico o de espacios urbanos relevantes del municipio.
- No se proponen actuaciones ni sobre áreas de valor cultural, ni sobre tramas históricas ni existe declarado conjunto histórico alguno en el municipio.

- Eficiencia energética:

La modificación puntual propuesta no afecta a ninguno de los criterios establecidos en el apartado 4 “Eficiencia energética” del artículo 10 LOTUS, dado que:

- No se proponen actuaciones que afecten al diseño territorial o urbano.

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

- La ordenación propuesta en el ámbito de la modificación no puede considerar el favorecimiento de orientaciones para lograr un aprovechamiento óptimo de los factores naturales, dado que el ámbito se encuentra dentro de la trama urbana. No obstante, la modificación propuesta amplia los viarios públicos definidos por el P.D.S.U. favoreciendo el soleamiento y ventilación de las edificaciones que dan frente a él. Tampoco se modifica la altura máxima que pudieran afectar al soleamiento y ventilación natural de las edificaciones colindantes.
- No se proponen actuaciones que afecten a la eficiencia energética de las edificaciones, ni a la gestión de residuos ni a la eficiencia de las infraestructuras. No obstante, tanto a las edificaciones existentes como a las edificaciones de nueva planta le son de aplicación, en su caso, las determinaciones normativas de obligado cumplimiento en materia de eficiencia energética de las edificaciones.

- Perspectiva de género:

La modificación puntual propuesta no afecta negativamente a los criterios establecidos en el apartado 5 “Perspectiva de género” del artículo 10 LOTUS, en este caso, la ordenación propuesta se adapta a los criterios citados. Así:

- La ordenación propuesta, en el caso de las zonas 1 y 2, no mejora la establecida en P.D.S.U. puesto que refleja un tramo viario sin salida, y por lo tanto, un punto negro, pero la presente modificación únicamente constata y corrige un error, dicho viario existe con carácter previo a la aprobación del P.D.S.U.
  En todo caso, el ámbito de la modificación puntual propuesta es colindante con las principales dotaciones públicas del municipio, como son el Ayuntamiento y el Consultorio Médico, por lo que se garantiza la presencia de otras personas. Además, reiterar que el tramo viario es existente y está bien iluminado.
  Sin embargo, en el caso de la zona 3, el viario contemplado por el P.D.S.U. es incompleto, creando un punto negro estrecho y profundo (en relación a su anchura) y deficientemente iluminado, así se propone su eliminación.
- Análisis desde la perspectiva de género:
  En este caso, muy localizado, únicamente localizamos como puntos negros las bocacalles existentes que no se reflejan en el P.D.S.U. y que son objeto de la presente modificación puntual.



Imagen aérea. (www.ideextremadura.com).

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

La modificación no propone mejoras, en las zonas 1 y 2, puesto que no puede eliminarlas, únicamente indicar que están bien iluminadas y en una zona de tránsito del municipio.
En el caso de la zona 3 se propone su eliminación dado que las parcelas a las que da servicio tienen otros accesos alternativos.



Ubicación de luminarias de la red de alumbrado público (www.google.com/maps/)

- Por otro lado, la modificación propuesta no modifica los trayectos ni las conexiones ya existentes con las principales dotaciones, por lo que no procede la elaboración de estudios de movilidad. Tampoco existe transporte público en el municipio, ni se propone desarrollo urbanístico de la zona.

Respecto a la participación ciudadana se propone la exposición pública de los documentos que conforman la modificación puntual propuesta a modo de Avance para que una vez recogida la información y se debata sobre las necesidades de los distintos grupos sociales se incorporen en el documento las ideas, conceptos y determinaciones correspondientes.

4.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA L.O.T.U.S..

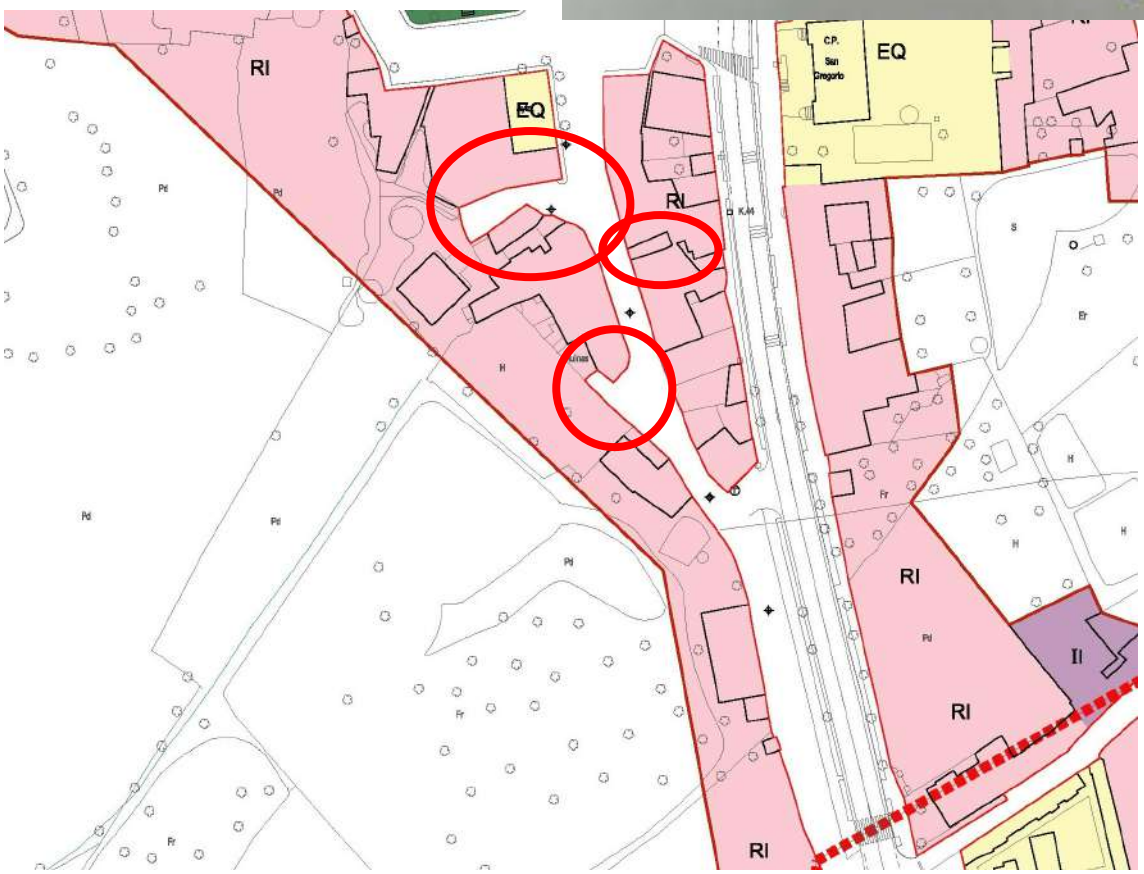
La normativa urbanística en vigor en Piedras Albas es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con aprobación definitiva de 23 de julio de 1985 (BOP de Cáceres de 14 de agosto de 1985). Así, según lo establecido en la letra "d" del apartado "3" no ha transcurrido un plazo de seis años desde la aprobación de la LOTUS (DOE nº 250 de 27 de diciembre de 2018).

> *"… d) Podrán modificarse también los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en los términos de la disposición adicional cuarta, durante el plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor de esta norma.*
> *Siempre que el objeto y contenido de la modificación esté previsto en un plan general municipal en redacción sobre el que haya recaído la aprobación provisional, podrán abordarse otras modificaciones distintas a las contenidas en la disposición adicional cuarta.*
> *Transcurrido dicho plazo no podrán ser objeto de modificación, debiendo aprobarse un instrumento de planeamiento general conforme a la presente ley. …".*

Por otro lado, y conforme a Disposición Transitoria Segunda, existe un Plan General Municipal en tramitación aprobado inicialmente el 12 de diciembre de 2014 (DOE Nº 248 de 26 de diciembre de 2014), aprobado provisionalmente el 20 de julio de 2016 y el 12 de julio de 2017 (DOE Nº 195 de 10 de octubre de 2017). Y cuya aprobación definitiva quedó en suspenso por acuerdo de CUOTEX de 28 de junio de 2018. Dicho P.G.M. en la zona objeto de la presente modificación puntual contiene las mismas determinaciones:

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



Extracto del Plano O.D.3. del P.G.M. en tramitación.

Por lo que, **la modificación puntual propuesta se tramita conforme a las condiciones prevista en la letra "d" del apartado 3 de la citada Disposición Transitoria.**

Además, los terrenos objeto de modificación recalifican terrenos que el P.D.S.U. califica como Urbanos con aprovechamiento urbanístico lucrativo a terrenos de "uso dotacional" en su pormenorizados de "sistema de infraestructuras básicas y servicios" carentes de aprovechamiento lucrativo. **Acorde con las determinaciones de la Disposición adicional cuarta.**

> *"… Disposición adicional cuarta. Proyectos de Delimitación de suelo urbano.*
> *Desde la entrada en vigor de esta ley no podrán modificarse los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, salvo las modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público. …".*

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

5. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La normativa urbanística en vigor en Piedras Albas es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con aprobación definitiva de 23 de julio de 1985 (BOP de Cáceres de 14 de agosto de 1985).

Los artículos de la normativa en vigor NO se ven afectados por la modificación.

El plano afectado por la presente modificación es:

- **Plano nº 12. Plano de Alineaciones.**

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Los artículos de la normativa en vigor NO se ven afectados por la modificación.

La modificación puntual propuesta sólo afecta a la documentación gráfica. Así, **se aporta el plano modificado:**

- **Plano nº 12. Plano de Alineaciones. Modificado**

En el anexo adjunto se incluye la documentación para refundir de modo que las NN.SS.MM. se mantengan actualizadas conforme al artículo 50.4. LOTUS.

Arroyo de la Luz, Febrero de 2023

El Equipo Técnico de la O.T.U.
Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

ANEXO I. Documentación gráfica refundida.

- **Plano nº 12. Plano de Alineaciones.**

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 28

Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

ANEXO II. Información catastral.

La modificación puntual propuesta puede afectar a las siguientes parcelas catastrales:

- 7660813PE7076S0001IQ
- 7660814PE7076S0001JQ
- 7660815PE7076S0001EQ
- 7660816PE7076S0001SQ
- 7660820PE7076S0001ZQ
- 7660821PE7076S0001UQ
- 7660828PE7076S0001QQ
- 7859102PE7075N0001JX
- 7859110PE7075N0001HX
- 7859109PE7075N0001AX

Cód. Validación: AM2LZD3CLPCMK45MXTCWAQZL5 | Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 28