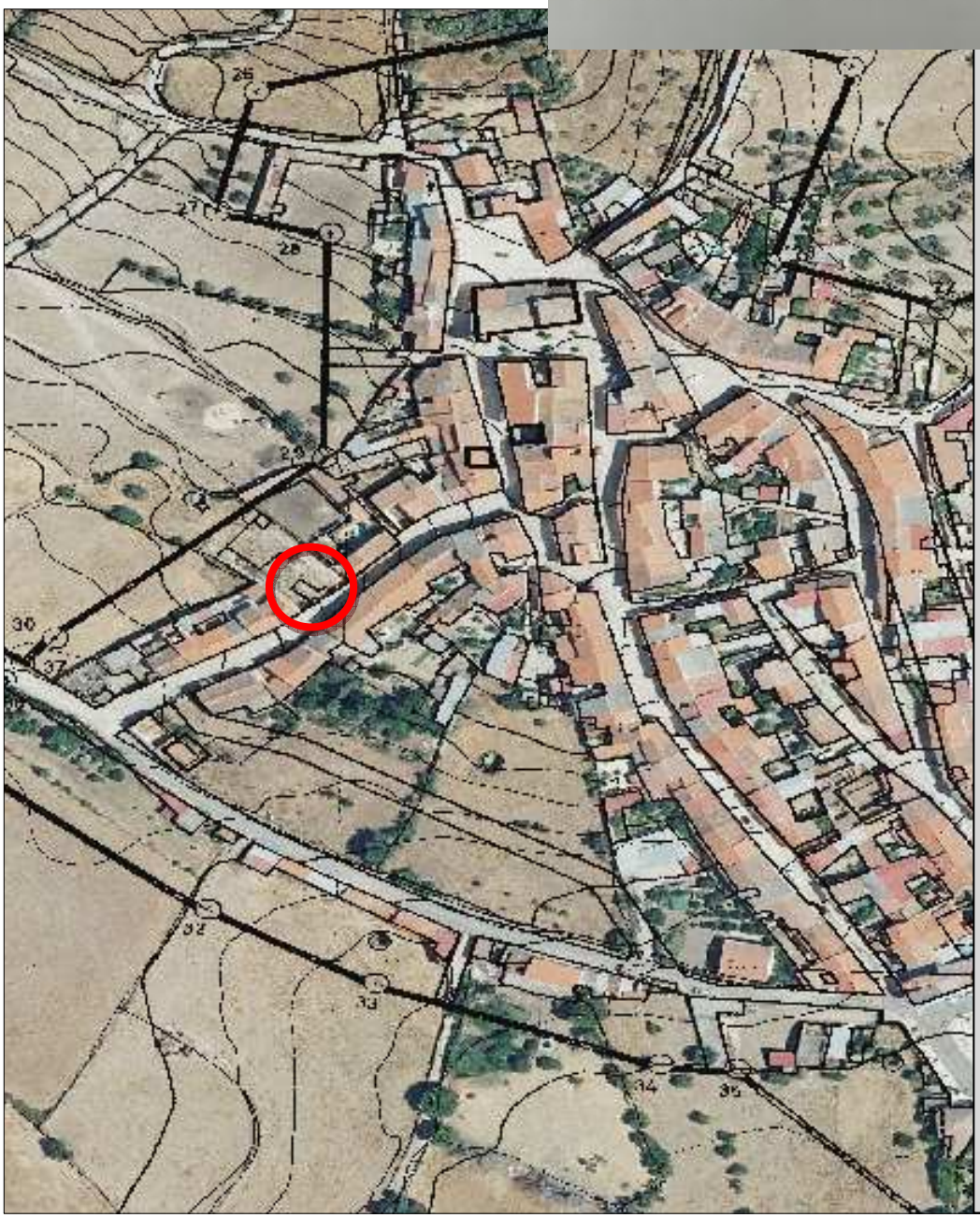
Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano



OFICINA TÉCNICA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

PIEDRAS ALBAS.
CÁCERES

Expte. 1944-2023-P-M.P.

Tajosalor MANCOMUNIDAD

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 22

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. 5**

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. 10**

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. 19**

6. PLANEAMIENTO MODIFICADO. **Pág. 19**

ANEXO I. Documentación gráfica refundida. **Pág. 20**

ANEXO II. Información catastral. **Pág. 21**

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 22

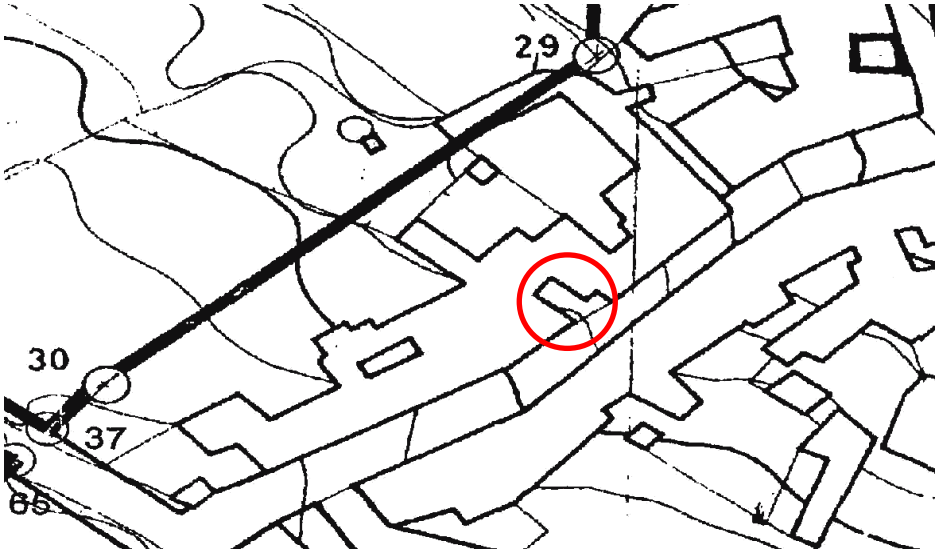
Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

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 de regularizar las alineaciones de la Calle Eras, de forma concreta, de su solar nº 20, con referencia catastral: 7561630PE7076S0001BQ.

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. En la actualidad, se encuentra en fase de tramitación, una modificación puntual de normas, donde se plantea una casuística similar a la objeto de esta modificación, en la Calle Aduana.



Extracto P.D.S.U.



Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 22

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

Imagen aérea (Año 2019 previa a demolición de edificación existente).
(www.ideextremadura.com)

Así, por Providencia de alcaldía se solicita:

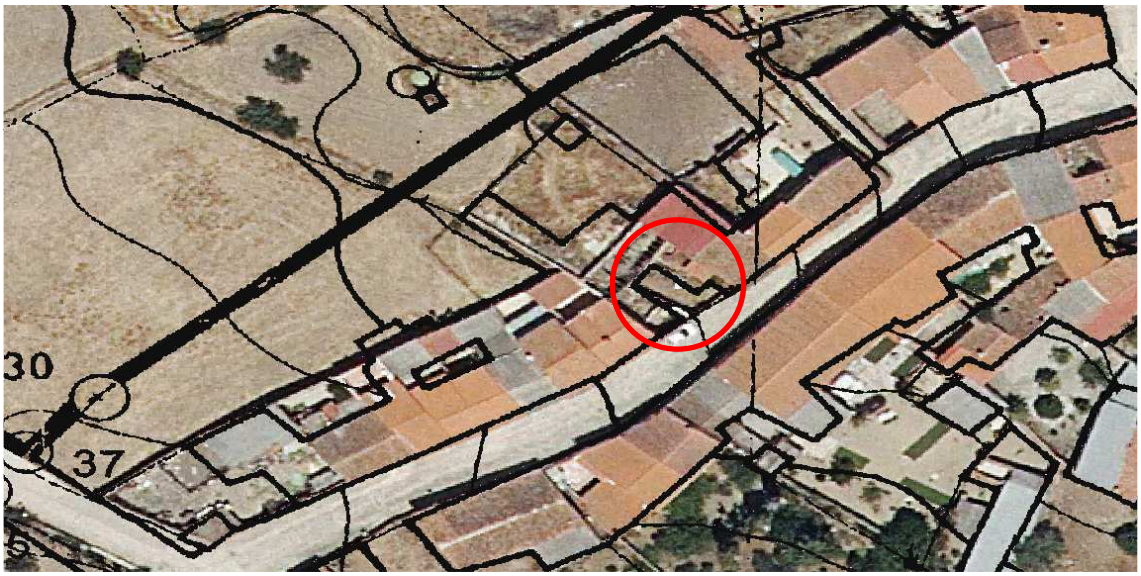
"A la vista de las siguientes circunstancias:

Error alineación calle Eras según Planeamiento General del Suelo Urbano (PDSU).
El solar afectado por la alineación es el número 20, con referencia catastral número 7561630PE7076S0001BQ.
Al trazarse la alineación del PDSU en esta zona se ha seguido el límite interior del patio de la antigua edificación (que actualmente se encuentra demolida con su proyecto de demolición y licencia correspondiente).
Es un trazado de alineación no lógico porque ese patio privado nunca estuvo abierto a la vía pública, se encontraba cerrado por un muro alto, ocultándolo desde la vía pública.
Con el trazado de la alineación según PDSU vigente, se indica que esa superficie privada (del antiguo patio) debe ser cedida a la vía pública como espacio público, solución no muy lógica porque es una superficie de unos 30-40 m2 y forma irregular.

Además, el edificio, como ya se ha mencionado, se ha demolido ya. Únicamente se mantiene el cerramiento continuo en toda la fachada (y que en su día delimitaba la propiedad privada de la pública, por eso, no se entiende la alineación establecida en el PDSU, teniendo que ser claramente un error.

Se plantea la oportunidad y conveniencia de promover la corrección del error, existiendo dos posibilidades:
- Modificación PDSU.
- Estudio de detalle.

Teniendo en cuenta estos antecedentes se solicita que por los servicios técnicos y jurídicos de Mancomunidad Tajo-Salor se emitan informes para proceder a la subsanación de dicho error."



Superposición ortofotografía año 2019 con plano de alineaciones de planeamiento.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 22

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 corregir el error material existente en C/ Eras Nº 20, donde no se contempla la alineación exterior de frente de fachada, pese a tratarse de un espacio no edificado de propiedad particular, delimitado físicamente del espacio público.

La propuesta de modificación, aunque se propone como tal, responde a corregir un error cometido por el planeamiento, puesto que la parcela, disponía de una construcción que pese a no estar edificada en todo su frente, sí se encontraba delimitada físicamente en el momento de la redacción del PDSU.

Referencia catastral	Dirección	Año construcción	Año solicitud demolición
7561630PE7076S0001BQ	Calle Eras Nº 20	1982	2018

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7561630PE7076S0001BQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ERAS 20
10991 PIEDRAS ALBAS [CÁCERES]

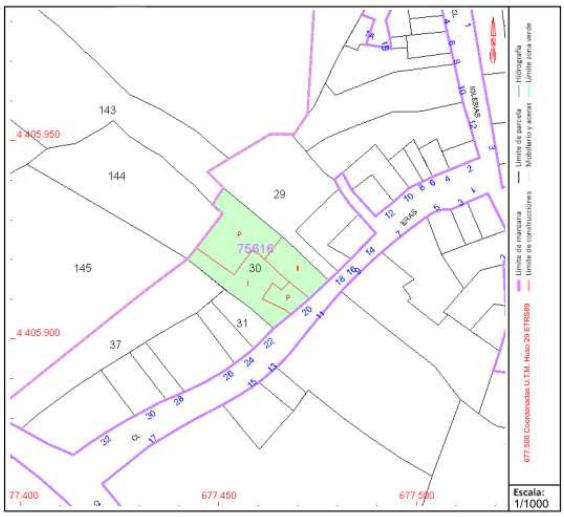
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 420 m2
Año construcción: 1930

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	118
VIVIENDA	1/01/01	46
ALMACEN	1/00/02	193
ALMACEN	1/01/02	63

PARCELA

Superficie gráfica: 590 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 19 de Noviembre de 2023

Cód. Validación: 5QWWW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 22

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

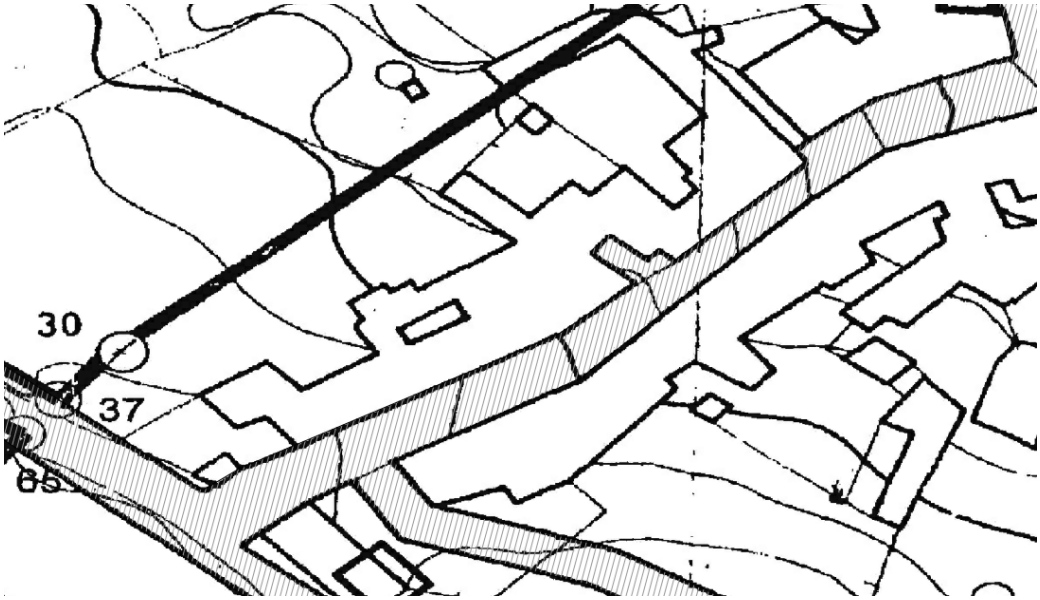
3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

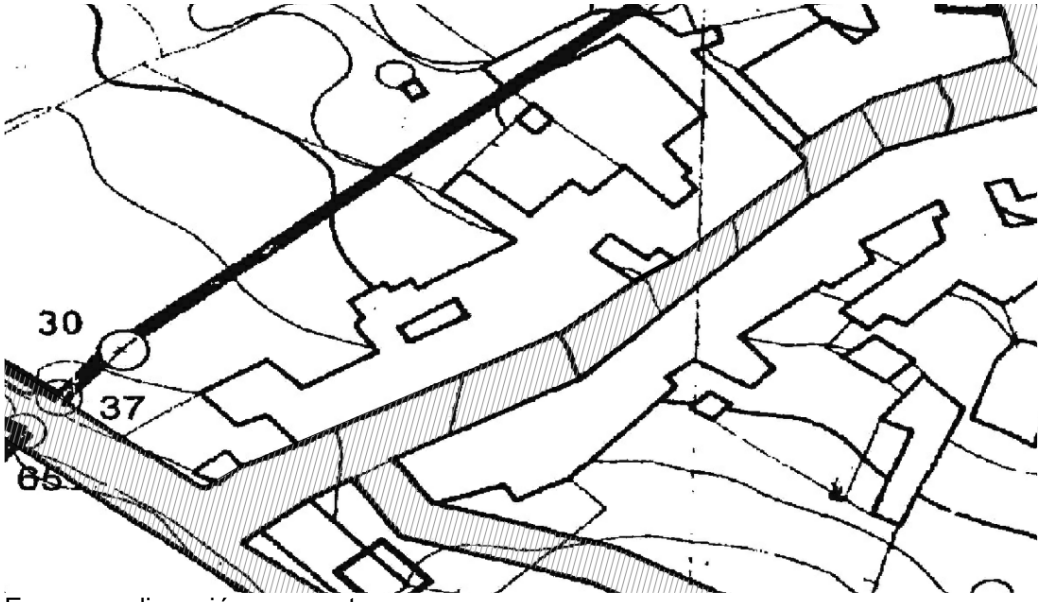
3.1.1. Localización:

El solar afectado por la presente modificación está contenido en la delimitación de suelo urbano de la localidad y, por lo tanto, clasificado como Suelo Urbano.

La zona se sitúa al oeste del casco urbano próxima al límite del suelo urbano, marcado por el PDSU.



Esquema alineaciones actuales.



Esquema alineación propuesta.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 22

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

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).

Consta la existencia de una modificación puntual del P.D.S.U. en tramitación, con objeto de corregir errores de alineaciones en C/ Aduana.

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.

El P.D.S.U. en su apartado 4 del Título I. "De Carácter General y definiciones indica:

e) Alineaciones.- Son líneas de edificación existente, u otras teóricas que las materializará físicamente el Ayuntamiento, así como límites del espacio de uso público, y a las que tendrán que ceñirse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

Igualmente, en su Título IV. "Condiciones Particulares de la Edificación para el área totalmente consolidada", refiere:

4.7.- Alineaciones y alturas de la edificación.
a. No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, tanto si están definidas por edificios, como por cercas u otras soluciones de cerramiento de fincas no edificadas. A estos efectos, en los edificios de vivienda con patio, jardín o corral delantero o en cualquier otra situación, no se permitirá la edificación de estos espacios y, en el caso en que se autorice la renovación de la edificación existente, se mantendrán las cercas que delimitan aquellos con las mismas soluciones de alineación y altura.

3.1.3. Viario:

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

La zona afectada por la modificación se corresponde con la Calle Eras, cuya existencia es previa a su redacción; donde el PDSU no contempla el cierre de parcela como alineación exterior, mientras que en el resto de parcelas colindantes que disponen de espacios abiertos delanteros, sí que se contempla tanto la alineación exterior, como la interior.

Tal y como puede apreciarse en el esquema adjunto, la no consideración de la alineación exterior en el inmueble objeto de esta Modificación Puntual, sigue un criterio distinto al del resto de edificaciones existentes en el momento de la redacción del planeamiento. El criterio seguido en todos los casos, es el de fijar tanto la delimitación, tanto de los patios, jardines y corrales delanteros, como la delimitación de los espacios públicos.

En el caso objeto de esta modificación, no queda claro que el cerramiento exterior de la parcela indique la delimitación del espacio público con el privado, debido a que el grosor de la línea que sirve de delimitación en el plano de alineaciones, no parece ser el mismo que el del resto de alineaciones exteriores. Por tal motivo, se propone remarcar el frente de parcela, para evitar dudas acerca de la titularidad del espacio abierto interior del inmueble.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 22

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



Ejemplo de parcelas con indicación de alineaciones interiores y exteriores.



Plano de alineaciones superpuesto con ortofotografía del año 1998 (SIG oleícola).

3.1.4. Parcelas:

El ámbito de la modificación afecta al patio delantero de la construcción existente en el momento de la redacción del PDSU. Este patio, contaba con una superficie catastral de 51 m^2 en la descripción gráfica de la construcción ya demolida.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 22

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 Eras, objeto de modificación se encuentra urbanizada, 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)
Imagen aérea (http://www.ideextremadura.com)

3.2.2. Edificación:

En la actualidad, el solar se encuentra diáfano, tras la demolición de las construcciones existentes.

Reportaje fotográfico:

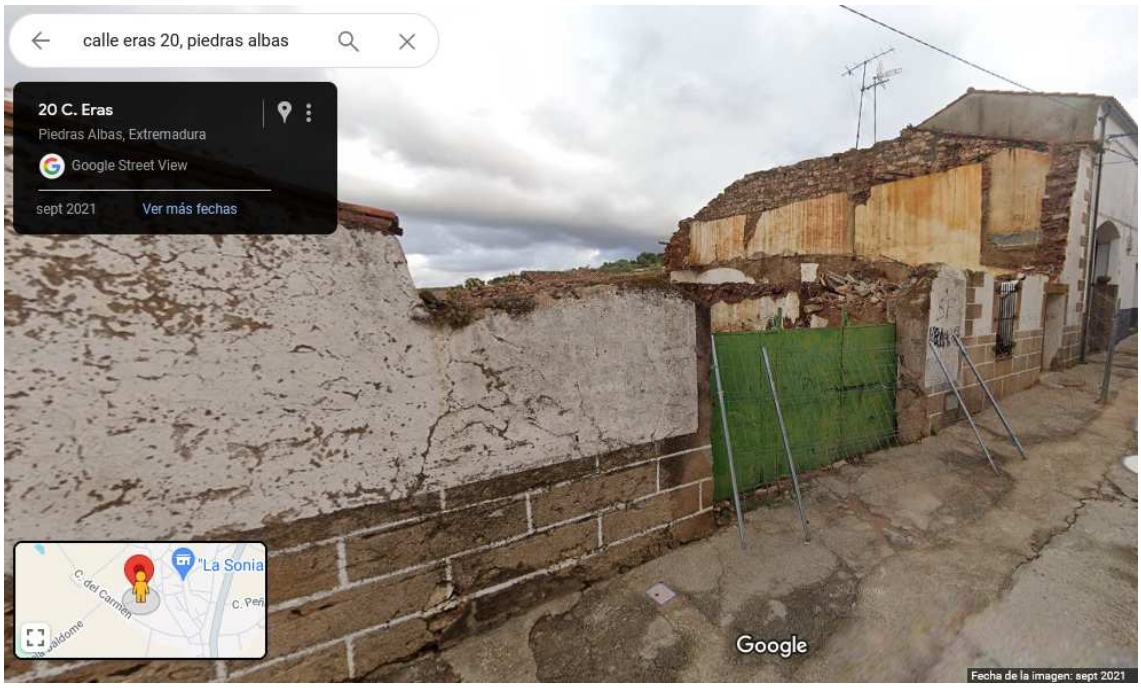


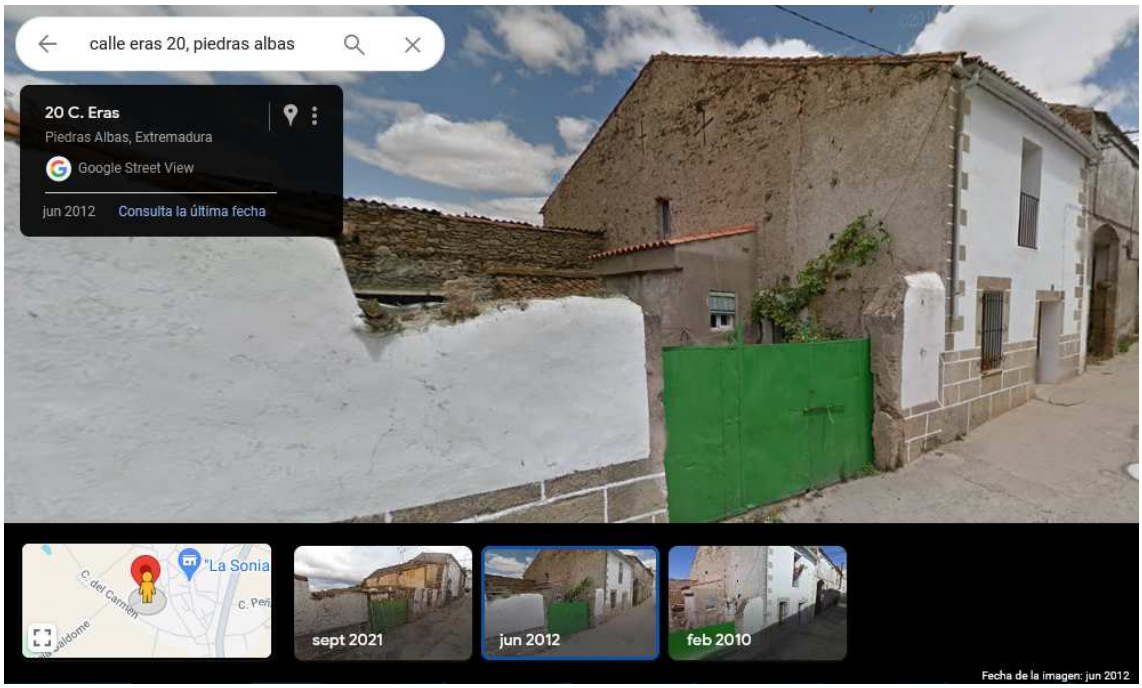
Fotografías estado actual.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 22

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

Evolución:





Estado posterior y previo a la demolición del inmueble: fuente: googlemaps.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 22

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 la alineación oficial se realiza con la finalidad de ajustar esta 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 tratamiento recibido por la alineación de la parcela C/ Eras Nº 20, no se corresponde con el del resto de edificaciones que contaban en el momento de la redacción del P.D.S.U. con patios, corrales o jardines delanteros.



Imagen Vuelo Americano 1956 (www.ideextremadura.com)



Imagen Vuelo Interministerial 1973 – 1986 (www.ideextremadura.com)

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 22

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

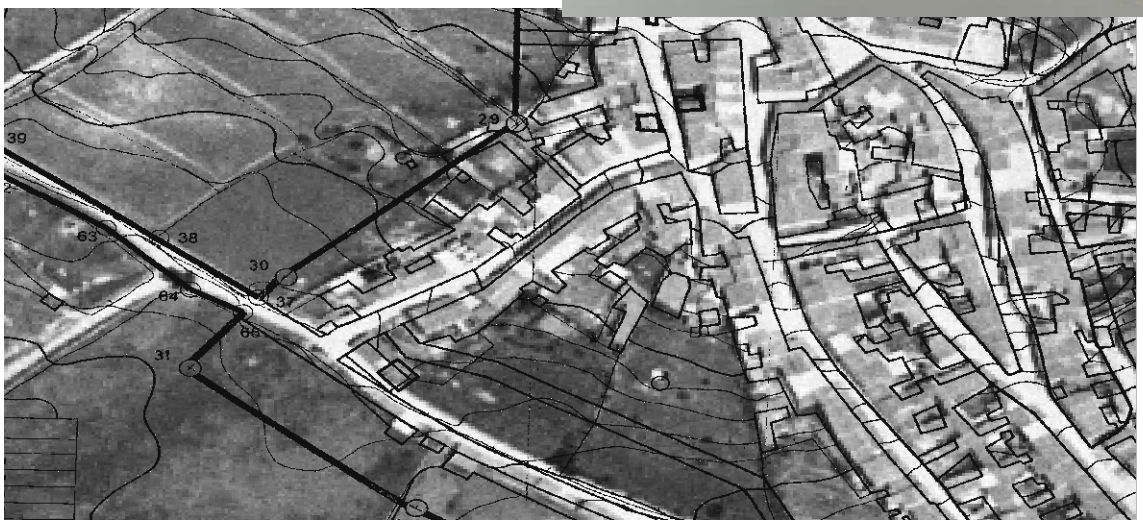


Imagen Vuelo 1980-1986 (www.ideextremadura.com)



Imagen Sigpac 2002 (www.ideextremadura.com)



Imagen PNOA 2022 (www.ideextremadura.com)

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 22

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

Como puede observarse en la secuencia de imágenes previa, tanto el tramo de viario indicado como la edificación fue previa 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 contemplar la alineación exterior, dado que no se desconoce que motivó dicho trazado y no parece que exista otra explicación.

La situación se pone de manifiesto, tras la solicitud de demolición de la edificación existente del inmueble en C/ Eras nº20 y la redacción de un nuevo proyecto de edificación. Se estima, por parte del Ayuntamiento, la necesidad de la redacción de esta modificación puntual con la finalidad de subsanar el error material del planeamiento, y complementar la modificación puntual en tramitación, que surge 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.



Esquema del trazado vigente de modificación en tramitación.



Esquema del trazado propuesto de modificación en tramitación.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 22

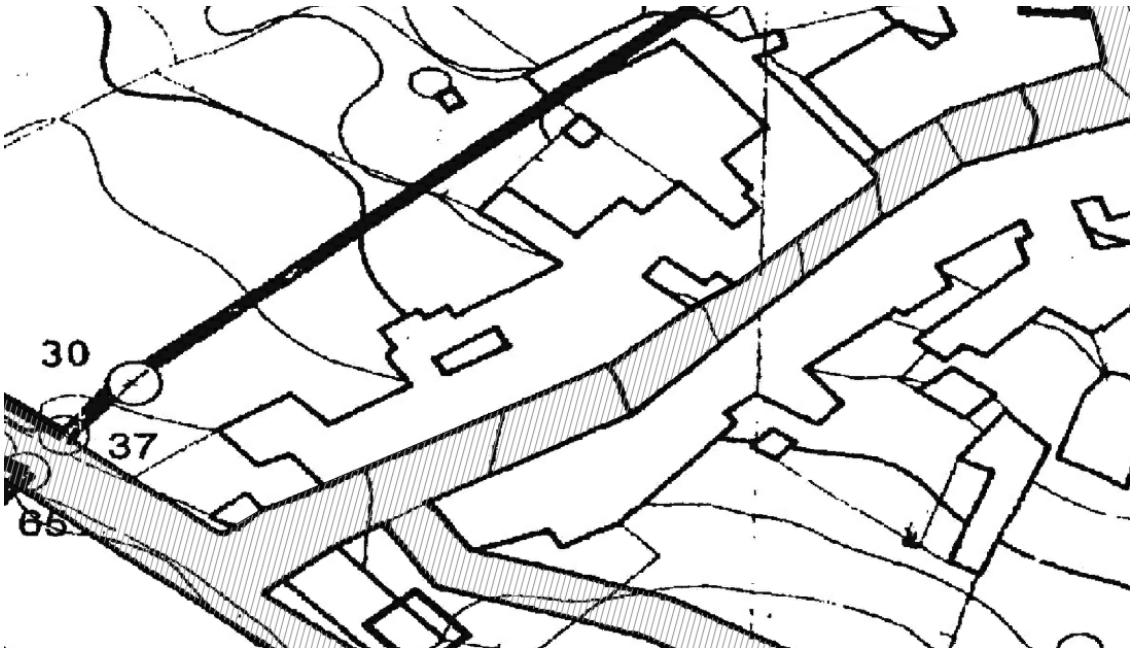
Aprobación definitiva en Pleno ordinario de 27 de diciembre de 2024.
La Secretaria,
Dª Beatriz García Molano

4.2. EDIFICABILIDAD.

El ajuste de las alineaciones propuesto en la presente modificación normativa se adecua a la realidad existente. Dado que el P.D.S.U. indica en tu título IV, referido a las condiciones particulares de la edificación para el área totalmente consolidada:

4.7.- Alineaciones y alturas de la edificación.
a. No se autorizará la modificación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, tanto si están definidas por edificios, como por cercas u otras soluciones de cerramiento de fincas no edificadas.

La modificación de normas, únicamente tiene por objeto la subsanación del error material de contemplar la alineación exterior de la parcela, no modificando la alineación interior de la misma. Por tal motivo, se considera, que no se ve alterada la edificabilidad de la parcela.



Esquema Superficies según modificación propuesta de P.D.S.U.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 22

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

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 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.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 22

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

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.

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).

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 22

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

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 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 no 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:

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 22

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

- No se proponen actuaciones que afecten al diseño territorial o urbano.
- 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, se evita ser considerado como punto negro el entrante que se originaría en el caso de tener que ceder el patio interior al viario público.
- 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..

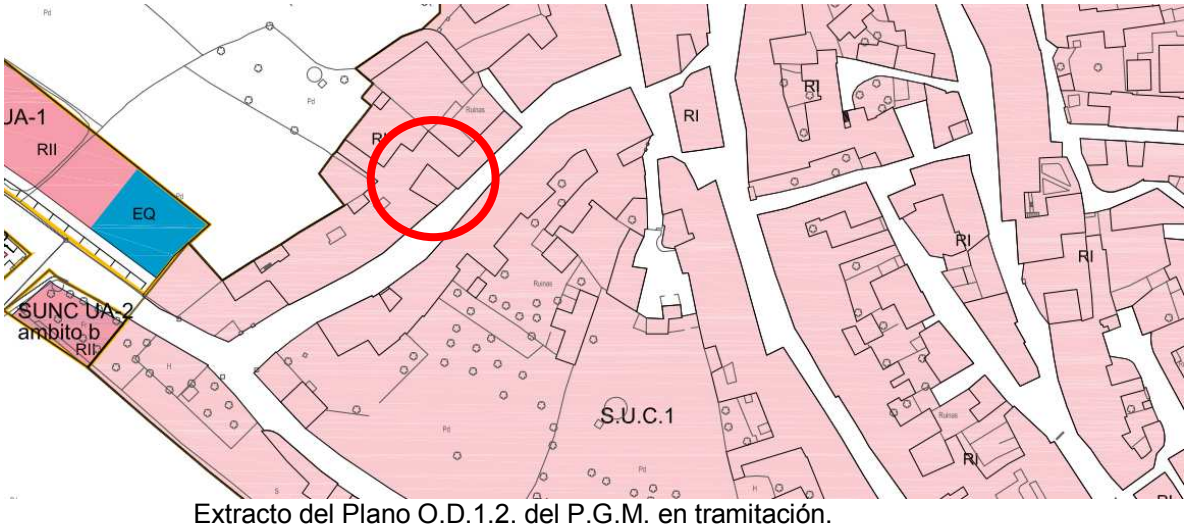
La normativa urbanística en vigor en Piedras Albas es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con aprobación definitiva de 23 de julio de 1985 (BOP de Cáceres de 14 de agosto de 1985). Así, según lo establecido en la letra “d” del apartado “3” no ha transcurrido un plazo de seis años desde la aprobación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

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 22

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

"… 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 siguientes determinaciones:



Extracto del Plano O.D.1.2. 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: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 22

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, Noviembre de 2023.

El Equipo Técnico de la O.T.U.
Juan Pedro Hilanderas Mohedano / Arquitecto

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 22

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: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 22

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 la parcela catastral:

- 7561630PE7076S0001BQ.

Cód. Validación: 5QWWHW5HR7LZ5J55TRWPFXACK
Verificación: https://tajosalor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 22