DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE MODIFICACIÓN FUÉ APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EL DÍA 28-12-2017

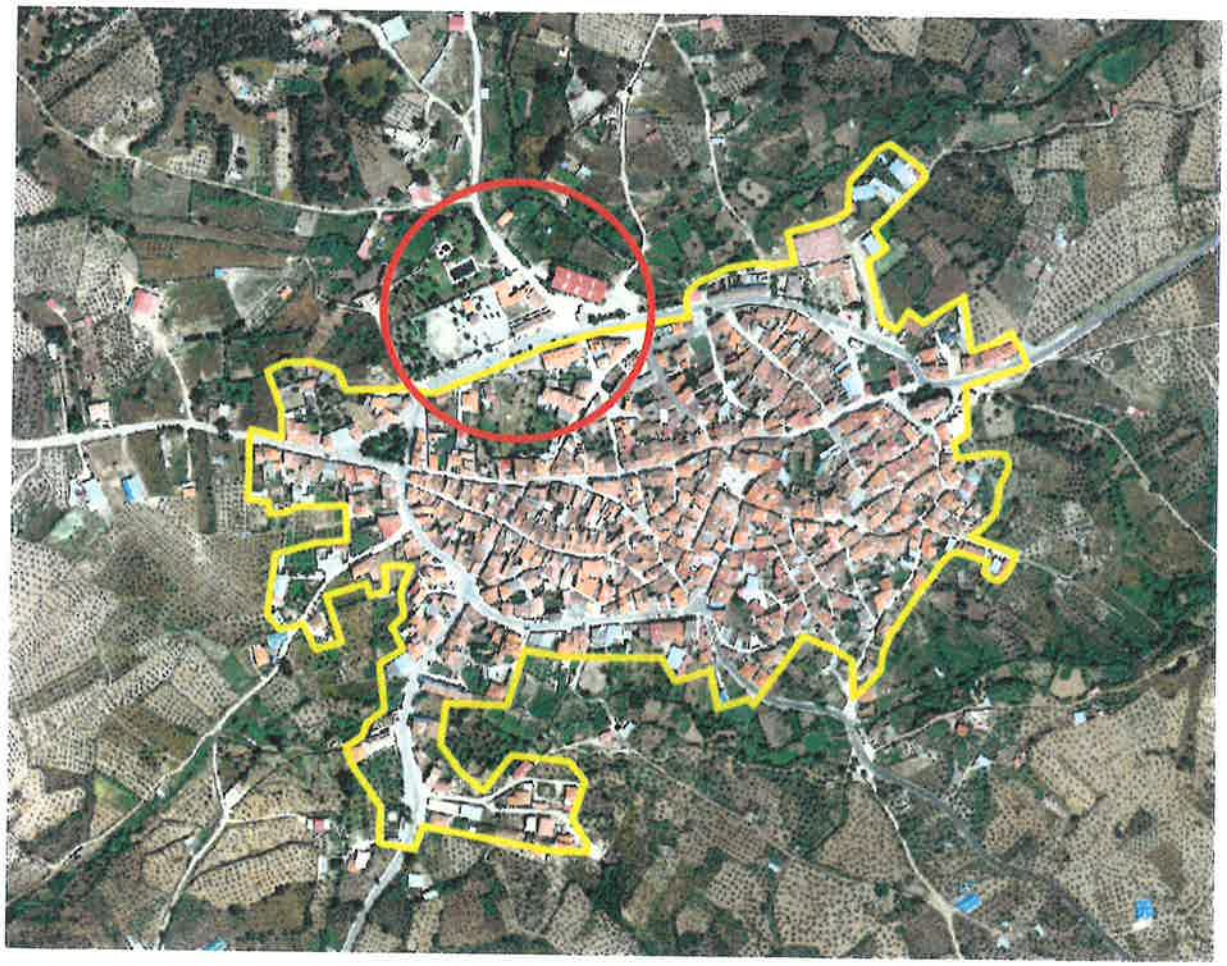
SANTIBÁÑEZ EL BAJO 28-12-2017
EL SECRETARIO

FDO: JOSÉ BRAVO JIMENO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ESPACIO PÚBLICO, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

M-001 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO SANTIBÁÑEZ EL BAJO (CÁCERES)

Reclasificación de SNU a SU consolidado dotacional



Rocio Clemente Vicario. arquitecta

- 9 ENE 2018

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. Determinaciones afectadas.

III.b. Estudio de edificabilidad y cesiones.

IV. DOCUMENTOS AFECTADOS. REFUNDIDO.

V. DOCUMENTOS ADJUNTOS.

DOC.01 Ortofotos. Comparativo histórico.

DOC.02 Plano 01. EA. Clasificación del suelo.
Plano 02. EA. Usos y servicios urbanos.
Plano 03. Modificado. Clasificación y calificación del suelo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Diligencia: Para hacer constar que la presente modificación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el día 28-12-2017
Santibáñez el Bajo 28-12-2017
El secretario

- 9 ENE 2018

Fdo.: José Bravo Jiménez

I. ANTECEDENTES

I.a. ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN.

Se realiza la presente modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Santibáñez el Bajo (Cáceres), aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 16 de julio de 1985, publicado en el BOP de 09 de agosto de 1985, por Rocio Clemente Vicario, arquitecta colegiada en el COADE con el número 31361.0.

El encargo lo realiza el Excmº. Ayuntamiento de Santibáñez el Bajo con C.I.F.: P1017500H.

I.b. MARCO LEGISLATIVO.

Para la realización de la presente modificación del PDSU SB, 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.
- **Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Santibáñez el Bajo**, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 16 de julio de 1985, publicado en el BOP de 09 de agosto de 1985, 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.

Diligencia.- Para hacer constar que la presente modificación fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 28-12-2017

Santibáñez el Bajo 28-12-2017

EL SECRETARIO

Fdo: JESÚS BAENA JIMÉNEZ

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yerbe

- 9 ENE 2018

II. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

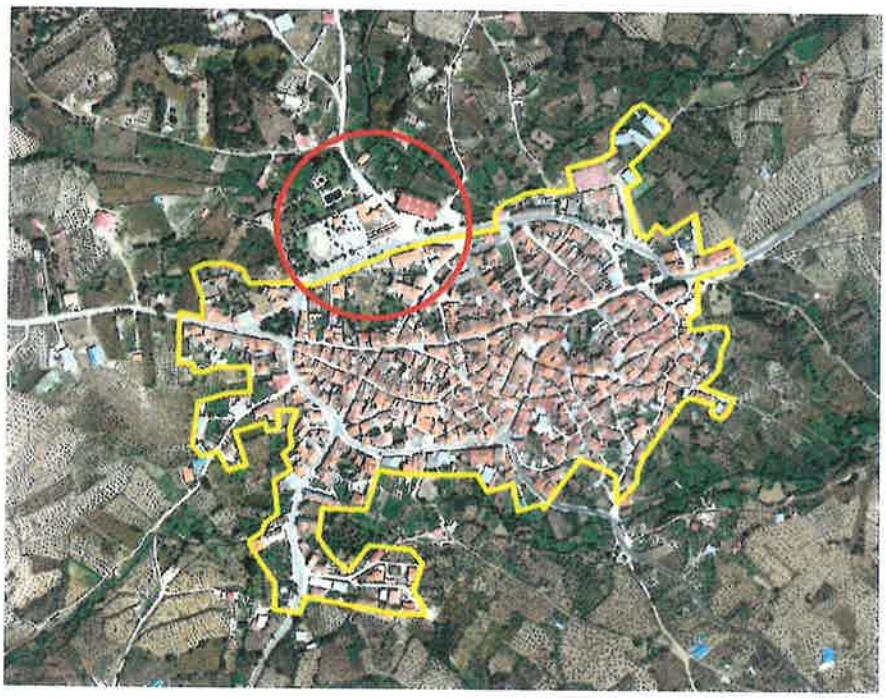
II.a. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación puntual es la reclasificación de Suelo No Urbanizable de titularidad pública a Suelo Urbano consolidado, para la legalización y ordenación de los usos dotacionales implantados (zonas verdes, dotaciones deportivas y asistenciales) y viviendas de protección, en el límite del actual Suelo Urbano. Con el mismo objeto se adecuan las ordenanzas.

II.b. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

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

El ámbito de la modificación afecta al Suelo No Urbanizable situado al norte del núcleo urbano apoyado en la carretera de circunvalación.





Referencias catastrales

Las parcelas catastrales afectadas por la modificación son:

- 6314001. Suelo parcialmente edificado con equipamientos.
- 6314010. Suelo edificado con vivienda de protección.
- 6314011. Suelo edificado con vivienda de protección.
- 6314012. Suelo edificado con vivienda de protección.
- 6414001. Suelo parcialmente edificado con uso deportivo.



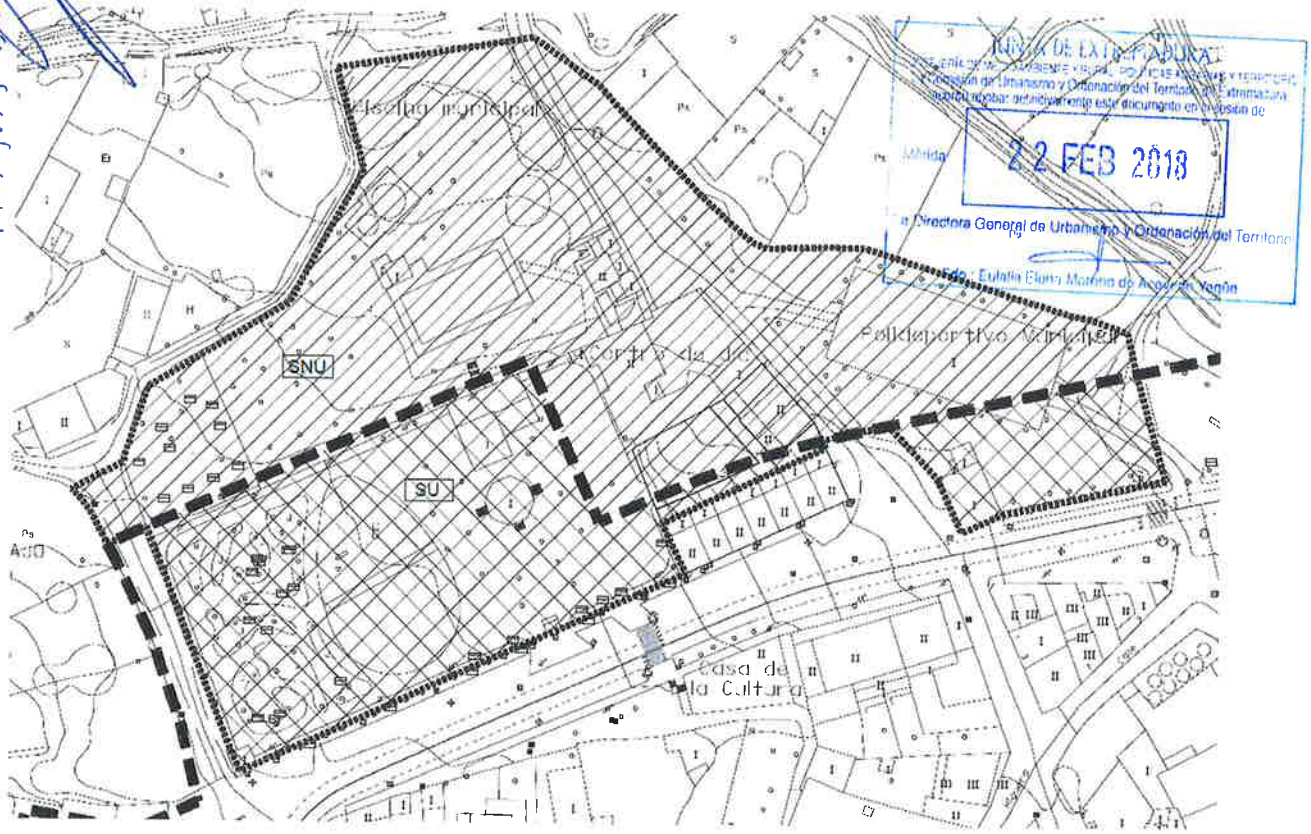
Diligencia.- Para hacer constar que la presente modificación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el día 28-12-2.017. Santibáñez el Bajo, 28-12-2017 El Secretario,
Fdo.: Jesús Bravo Jurado

Características de los terrenos:

Los terrenos se sitúan al norte del núcleo urbano. Están apoyados en la carretera de circunvalación del municipio que conecta la carretera CC.9.1 (de Santa Cruz de Paniagua a Santibáñez el Bajo, clase C, de Diputación provincial de Cáceres) con la carretera CC.13.4 (de Santibáñez el Bajo a Ahigal, clase B de Diputación provincial de Cáceres).

Los terrenos se distribuyen en dos manzanas de forma irregular separadas por la calle Dehesa y cuentan con una topografía plana. En la actualidad están destinados a deportivo, parque y merendero, piscina municipal, centro de día del SEPAD y viviendas de protección oficial.

Cuentan con servicios urbanos (acceso rodado y peatonal, abastecimiento de agua, saneamiento a red municipal y energía eléctrica). La urbanización de los terrenos sólo está completada al 100% en la carretera de circunvalación y un primer tramo de la calle Dehesa, siendo el resto de límites caminos rurales.



JUNTA DE EXTREMADURA
22 FEB 2018
a Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

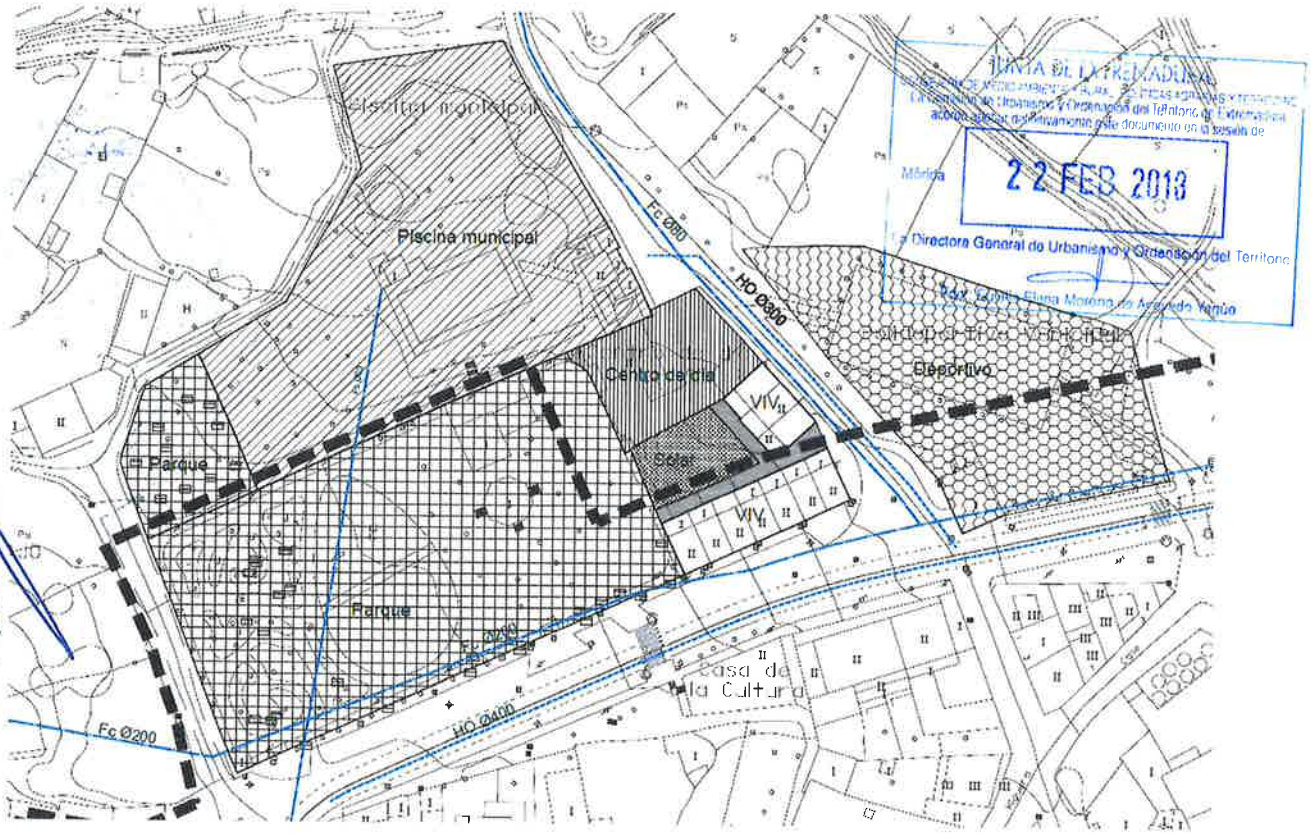
Parcela 64140.01

Deportivo: terreno municipal de 3.312,30 m² con uso dotacional público deportivo. La parcela tiene forma irregular y limita al norte con parcelas de Suelo No urbanizable, al oeste con la calle Dehesa, al sur con la carretera de circunvalación y al oeste con camino público y parcela municipal. La franja comprendida en los 25 metros paralelos a la carretera de circunvalación está clasificada como Suelo Urbano, y el resto como Suelo No Urbanizable.

Cuenta con una edificación de 164,65 m² en suelo urbano datada aproximadamente en 1985 destinada actualmente a gimnasio, una pista de pádel exterior ejecutada en suelo urbano y un polideportivo de 1.113,45 m², de una planta con acceso desde la calle Dehesa que se encuentra parcialmente en Suelo No Urbanizable. La parcela necesita obras de urbanización del espacio libre. Es de libre acceso. El polideportivo fue ejecutado por la

- 9 ENE 2018

Diputación Provincial de Cáceres en 1994-1995 y reformado en 2014-2015. Titularidad y gestión municipal.



JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Parcela 63140.01

Parcela de titularidad municipal de 12.892,57 m² de superficie que limita al norte con camino público rural paralelo a pequeño curso de agua que vierte al Arroyo Pizarroso, al oeste con camino público, al sur con carretera de circunvalación (suelo urbano) y al oeste con viviendas sociales y calle Dehesa. En la parcela catastral se integran los siguientes usos actuales:

Centro de día: terreno municipal con una superficie de parcela adscrita de 833,57 m², destinada a Centro de Día perteneciente a la red de *Centros Acreditados para la atención de personas mayores en situación de dependencia en Extremadura*, del SEPAD de la Junta de Extremadura. Cuenta con una edificación de I-II plantas con acceso principal desde el parque público y acceso posterior desde la calle Dehesa. Titularidad de la Junta de Extremadura, gestión municipal. Inaugurado en julio de 2013.

Piscina municipal: terreno municipal con una superficie de parcela adscrita de 5.367,35 m² destinados a piscina de titularidad y gestión municipal. Cuenta con espacio libre ajardinado y vallado en todo su perímetro con acceso desde la calle Dehesa y desde el parque público. Existe una edificación de I-II plantas de acceso y vestuarios, una piscina recreativa y dos piscinas de chapoteo. Ejecutada por la Diputación provincial de Cáceres hace unos 20 años y reformada en 2009-2010.

Zonas verdes: terreno municipal con una superficie de parcela adscrita de 6.122,75 m² destinado a parque con zona urbanizada, zona de juego de niños y zona de merendero. El parque, que ocupa una franja de aproximadamente 65 metros de ancho paralela a la

- 9 ENE 2018

carretera de circunvalación, se encuentra en Suelo Urbano (ordenanza 1, deportiva), estando el resto (merendero) en Suelo No Urbanizable. En el parque hay construido un kiosco de forma octogonal y una edificación de I planta y 100,65 m²c destinada a instalaciones En la esquina SO hay un centro de transformación de 18,95m²c. El perímetro se encuentra vallado y tiene acceso desde la carretera de circunvalación donde existe una franja destinada a aparcamiento. Todo ello ejecutado por la Diputación provincial de Cáceres en la década de los 90.

Solar: en la parte posterior de las viviendas sociales, junto al centro de día, hay un solar de propiedad municipal que cuenta con una superficie adscrita de parcela de 360,00 m².

Viario "peatonal": en la parte posterior de las viviendas sociales hay una calle peatonal, en forma de T, con una superficie de parcela adscrita de 208,88 m². Se encuentra una parte en Suelo Urbano y otra en Suelo No Urbanizable.

Parcela 63140.10.11.12

Viviendas de protección oficial: segunda fase de viviendas unifamiliares adosadas alineadas a vial, de dos plantas con o sin patio posterior. Tienen acceso desde la calle Dehesa y limitan en su parte posterior con viario peatonal. Están construidas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable.

Parcela 63140.03-09

Viviendas de protección oficial: primera fase de viviendas unifamiliares adosadas alineadas a vial, de dos plantas con o sin patio posterior. Tienen acceso desde la carretera de circunvalación y limitan en su parte posterior con viario peatonal. Están construidas en suelo clasificado como Suelo Urbano. No se consideran en la superficie del ámbito de la actuación.

ESTADO ACTUAL

ID (Catastro)		Uso	Superficie		Ocupación
			Parcela	Construida	
			(m²)		
64140.01	Polideportivo	Deportivo	3.334,57	1.113,43	
		Deportivo		164,65	38,33%
63140.01	Asistencial	Centro de día	833,57	493,11	59,16%
	Solar		360,00		0,00%
	Piscina	Vaso 1	5.367,38		3,00%
		Vaso 2-3			
		Acceso_vest		115,85	
		Depuradora		45,24	
	Parque	Kiosko	6.900,78	89,65	3,03%
		Almacén		100,65	
		C.T.		18,95	
		Viario	208,88		0,00%
	TOTAL EQUIPAMIENTO		17.005,17	2.141,53	
63140.03	(SU)	Vivienda	81,31	140,65	100,00%
63140.04	(SU)	Vivienda	72,07	124,44	100,00%
63140.05	(SU)	Vivienda	71,72	105,49	73,54%
63140.06	(SU)	Vivienda	75,58	130,87	100,00%
63140.07	(SU)	Vivienda	73,12	126,64	100,00%
63140.08	(SU)	Vivienda	71,29	123,11	100,00%
63140.09	(SU)	Vivienda	74,66	128,54	100,00%
63140.10	(SNU)	Vivienda	71,37	142,74	100,00%
63140.11	(SNU)	Vivienda	73,73	147,46	100,00%
63140.12	(SNU)	Vivienda	72,89	107,55	73,78%
	TOTAL VIVIENDAS		217,99	397,75	
Viarios externos		SNU	1.976,61		
	TOTAL Ámbito actuación		19.199,77 m²		

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estela Sánchez Machío de Acevedo Yanke

- 9 ENE 2018

II.b.2. Planeamiento vigente.

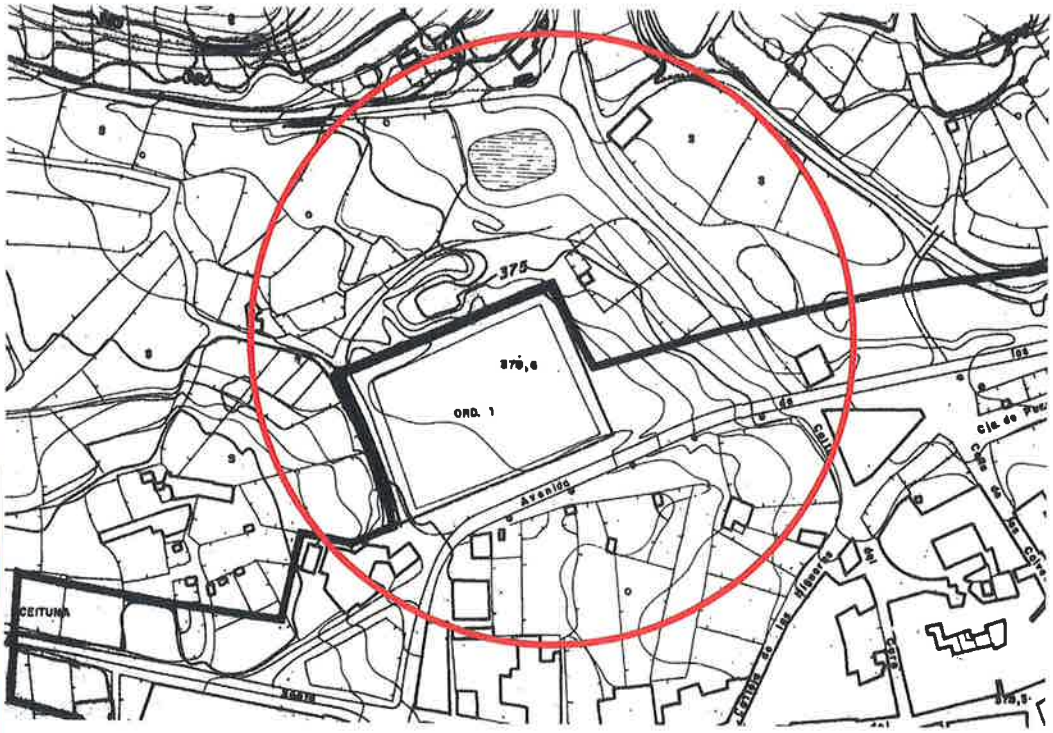
El planeamiento vigente es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Santibáñez el Bajo (Cáceres), (en adelante, PDSU.SB), aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 16 de julio de 1985, publicado en el BOP de 09 de agosto de 1985.

El PDSU.SB delimita el Suelo Urbano siendo el resto Suelo No Urbanizable. Para el Suelo Urbano establece tres ordenanzas:

- *Perímetro urbano de uso residencial y uso público*. Es de aplicación de forma general en todo el Suelo Urbano.
- *Ordenanza 1, de uso deportivo*. Es de aplicación en la parcela actualmente destinada a zona verde (parque).
- *Ordenanza 2, de uso zonas verdes y espacios libres*. No se aplica de forma específica a ninguna parcela, sino al uso.

Determinaciones de los terrenos objeto de la modificación:

- Suelo urbano: están clasificados los terrenos incluidos en una franja paralela a la circunvalación con un fondo de 25 metros desde la alineación a vial, con ordenanza de aplicación *perímetro urbano*; y un parcela rectangular de aproximadamente 95*60 metros calificada con *ordenanza 1, deportivo*.
- El resto de suelos están clasificados como Suelo No Urbanizable, sin protección específica.



No existen modificaciones del PDSU.SB vigentes. Hay un Estudio de Detalle aprobado (DOE nº 47 de 09.03.2016) y una modificación en tramitación (AI 06.06.2008).

El **ámbito de la modificación** (reclasificación y calificación) cuenta con una extensión de 19.199,77 m², de los cuales 11.819,01 m² están clasificados como Suelo No Urbanizable, y 7.380,76 m² como Suelo Urbano.

JUNTA DE EXTREMADURA
22 FEB 2018
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

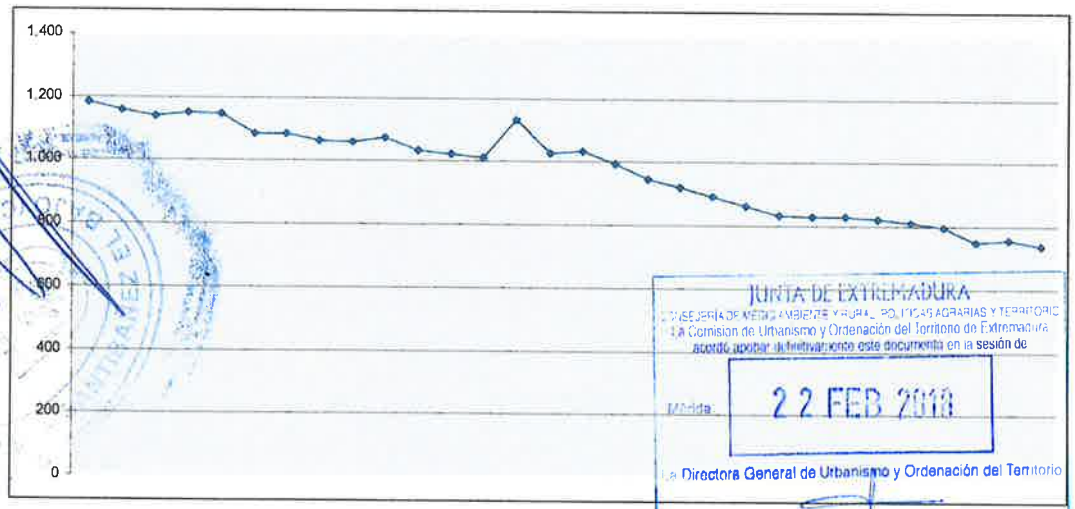
- 9 ENE 2018

II.c. NECESIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

II.c.1. Necesidad y conveniencia.

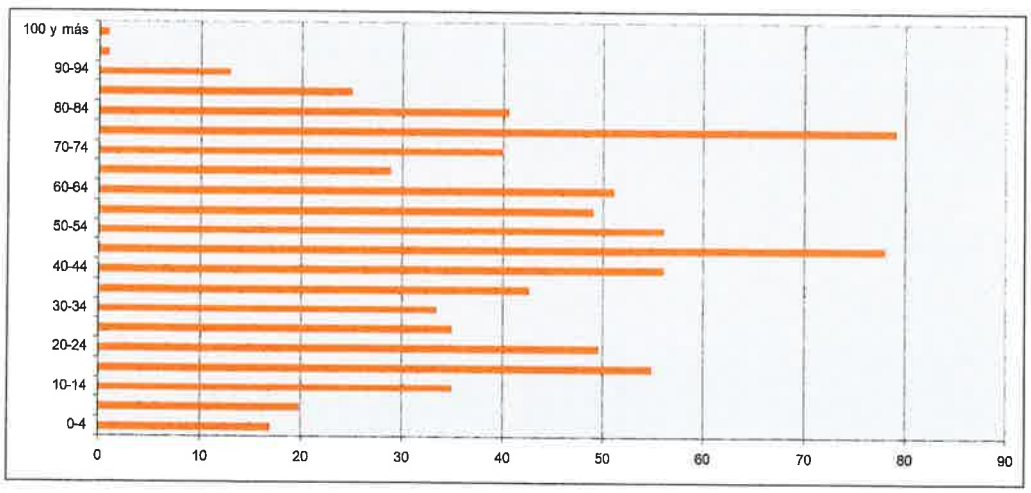
Santibáñez el Bajo se localiza al norte de Extremadura, en la Comarca de Tierras de Granadilla, caracterizada por sus condiciones de espacio agrario conformado por núcleos de pequeño tamaño, en regresión demográfica. Los núcleos de la comarca dependen de Plasencia.

Como el resto de los municipios de la comarca, Santibáñez el Bajo 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 1986[1] (1.183 habitantes) hasta el último dato consultado del 2015 (738 habitantes).



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN. Santibáñez el Bajo. Fuente: INE. Padrón municipal 1986-2015

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[2].



EDAD DE LA POBLACIÓN. Santibáñez el Bajo. Fuente: INE. Censo de población y vivienda 2011

[1] Año de redacción del PDSU ► 1985
[2] Plan Territorial del Valle del Ambroz, Tierras de Granadilla y Las Hurdes. Memoria de análisis y diagnóstico. 2015

- 9 ENE 2018

Durante la vigencia del planeamiento actual, PDSU 1985, la Diputación provincial de Cáceres, a través de sus diversos Planes provinciales y planes de inversión, y la Junta de Extremadura a través de sus distintas áreas de actuación, han ejecutado en los límites del suelo urbano diversos equipamientos con el objeto de dotar al municipio de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la vida rural. Se adjunta como **DOC.01** la comparación histórica de ortofotos del ámbito.

Debido a las actuales necesidades de asistencia a las personas mayores, la Junta de Extremadura, a través de la Consejería de Sanidad y el SEPAD, pretende realizar la ejecución de una Residencia de Mayores en Santibáñez el Bajo. La residencia de Mayores debe realizarse como ampliación del actual Centro de Día para obtener mayor rendimiento de las instalaciones ya existentes.

Con el objeto de determinar la parcela asignada a la ampliación del Centro de Día, el Ayuntamiento promueve la presente modificación para reclasificar los terrenos actualmente ocupados por dotaciones públicas de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano, y ordenar los diversos usos existentes.

No se considera el Plan General Municipal aprobado inicialmente por Acuerdo del Pleno del 25 de marzo de 2010 (DOE nº 66 de 9 de abril de 2010) debido al plazo transcurrido desde la misma. La necesidad de disponer a la mayor brevedad de la parcela para la ampliación del Centro de Día como Residencia de Mayores, hace necesaria la redacción de la presente modificación.

II.c.2. Adecuación al procedimiento.

En aplicación del artº. 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 clasificación del suelo. Regulariza y ordena la situación de equipamientos existentes en el núcleo urbano.

La modificación que ahora se propone, es una modificación sobre determinaciones de carácter estructural, ya que afecta a la clasificación del suelo (artº. 25.2. REPLANEX).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de
Mérida 22 FEB 2018
acordó aprobar definitivamente este documento
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

II.c.3. Normativas sectoriales afectadas.

Evaluación ambiental estratégica simplificada.

El *artículo 49.f.1º* de la **Ley 16/2015**, establece:

> 1.º Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.
>
> Cuando se prevea que una modificación incluida en este apartado no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

9 ENE 2019

La modificación presentada altera la clasificación del suelo rústico, ya que clasifica parte del mismo como Suelo Urbano consolidado. No obstante, sólo incluye suelos de borde que YA están destinados a equipamientos, por lo que no supone alteración de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales.

La Dirección General de Medio Ambiente, mediante Resolución de 17 de noviembre de 2017, formula **Informe Ambiental Estratégico** (IAE) de la modificación, que concluye *que no es previsible que la modificación puntual del Proyecto de Delimitación de suelo urbano de Santibáñez el Bajo (Cáceres) (M-001) vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual procede declarar la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

No obstante, el IAE incluye una serie de medidas necesarias para la integración ambiental del Plan:

1. **[P]** *El proyecto de Modificación Puntual que definitivamente sea aprobado deberá contar con el informe sectorial favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo recogiendo las limitaciones de uso que, en su caso, pueda imponer dicho órgano de cuenca en aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 bis (limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural) y 14 bis (limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable) del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio PÚBLICO Hidráulico, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*
   El expediente cuenta con varios informes de CHT (marzo de 2017. Ref. IPL-0018/2017-372712/17-, junio de 2017. Ref. IA14/0018_EIA-0152/2017, septiembre de 2017. Ref EIA-0152/2017). En los dos primeros se dan recomendaciones y se recuerda el cumplimiento de la normativa vigente, si bien no se establecen limitaciones de uso. En el tercero se indica expresamente que no existe ninguna objeción a la construcción de la residencia de ancianos, única edificación que aún no existe en el ámbito de la modificación.
2. **[NS]** *Para el caso de nuevas urbanizaciones, si estas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a la autorización de las mismas, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*
3. **[NS]** *Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.*
4. **[NS]** *En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.*
5. **[NS]** *Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.*
6. **[P]** *Deberán de tenerse en cuenta las consideraciones establecidas en el Informe del Servicio de Prevención y Extinción de Incendios, en cuanto a la modificación del Plan Periurbano de la zona afectada y las medias preventivas en viviendas y edificaciones aisladas.*
   Se deberá adecuar el Plan Periurbano en la zona afectada.



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Montero de Acevedo Yanüe

- 9 ENE 2018

7. **[NS]** *No se emplearán especies invasoras, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. En las zonas verdes se emplearán preferentemente especies autóctonas.*
8. **[NS]** *En las actuaciones de urbanización se debe minimizar la contaminación luminosa. Las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas al suelo. Asimismo, los residuos serán gestionados según lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.*
9. **[P]** *Con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación propuesta, habrá de someterse ésta al informe previsto en el artículo 30.2 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.*
10. **[NS]** *Asimismo, cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental y protección recogidos en la normativa vigente.*

[P] Procedimiento. Aspectos a considerar en el procedimiento, que no introducen, a priori, modificaciones a considerar en el documento de aprobación.
[NS] Normativa sectorial. Indicaciones de recordatorio del cumplimiento de normativa sectorial de obligado cumplimiento. La modificación las recoge como recordatorio, pero no las integra en las Normas Urbanísticas por no ser preciso ni conveniente que éstas transcriban las distintas normativas de obligado cumplimiento que afectan a los usos y edificaciones.

Se ha realizado un Estudio de Inundabilidad del área afectada por la modificación, que ha sido remitido a Medio Ambiente y éste a Confederación Hidrográfica del Tajo.

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 dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vaquero

A tales efectos se estará a lo dispuesto en:

Informe hidrológico. RDL 1/2001, Ley de Aguas.
De conformidad con el art°. 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.*

En la presente modificación se pretende adecuar el planeamiento a usos YA existentes destinados a equipamientos públicos ejecutados por las Administraciones públicas. Cuentan en la actualidad con los servicios urbanos precisos, en concreto, abastecimiento de agua y saneamiento con vertido a la red pública. Por tanto, las nuevas determinaciones no afectan al régimen existente de aprovechamiento de aguas.

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

9 ENE 2018

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, puesto que se trata de una modificación en el borde urbano con accesos ya existentes desde la carretera de circunvalación (antigua Avenida de las escuelas). NO ES PRECEPTIVO dicho informe.

Diligencia.- Para hacer constar que dicha puesta modificada fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 28-12-2017

Santibáñez el Bajo, 28-12-2017

El Secretario

Fdo.: [illegible] Bravo Jiménez

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yanes

III. MODIFICACIÓN

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

Como ya se ha expuesto, la modificación puntual del PDSU.SB tiene por objeto la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano y la ordenación (calificación) de las parcelas resultantes.

Con el objeto de adecuar la normativa existente a las condiciones tipológicas de la edificación, se modifican los siguientes parámetros de las ordenanzas:

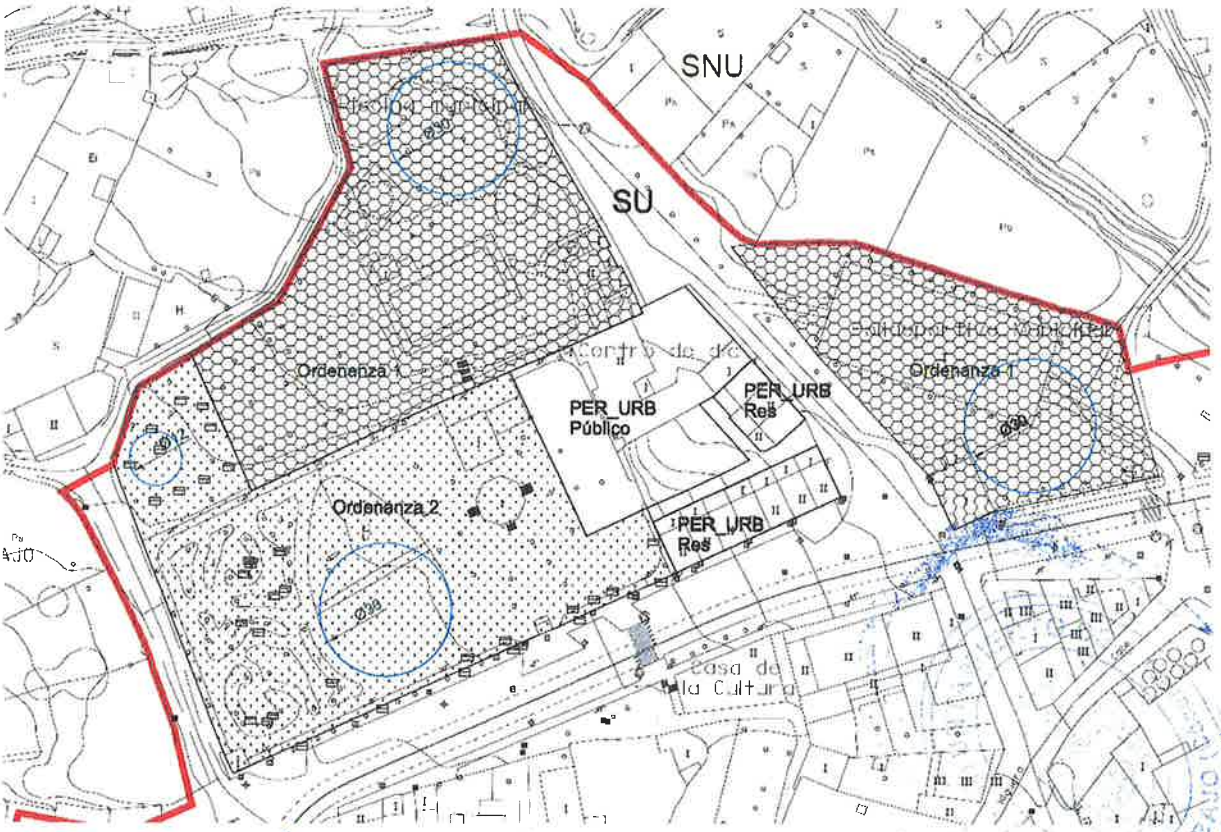
- *Perímetro urbano. Uso residencial y público:* se disminuye la parcela mínima de 100 m² a 70 m², y se permite la ocupación del 100% de la planta alta para parcelas inferiores a 120m².

  La existencia de parcelas del casco urbano con superficie < 100 m² y la ejecución de viviendas de protección en parcelas de 70 m², hace obvio la necesidad de adecuación de la parcela mínima precisamente al mínimo necesario para su utilización, de forma coherente con la parcelación existente en el núcleo urbano. Del mismo modo, se hace necesaria regular la posibilidad de ocupación del 100% del fondo edificable para parcelas de escasa superficie.
- *Ordenanza 1. Uso deportivo:* se aumenta la ocupación máxima del 10% al 50%.

  Las parcelas de uso deportivo donde se instale un pabellón cerrado o pistas cubiertas consumen una ocupación mayor que la determinada por la norma actual. Se considera que una ocupación del 50% permite la instalación de usos deportivos cubiertos manteniendo su integración en espacios libres asociados.
- *Ordenanza 2. Uso verde público:* se ajustan las condiciones de parcela a las del Replanex (200 m² con Ø 12m / 1.000 m² Ø 30 m).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, POLÍTICAS AGRARIAS Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
22 FEB 2018
Fdo.: Belinda Elena Morillo de Acevedo Verdía
Secretaria General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

De esta manera, los terrenos integrados en el ámbito de la modificación tendrían las siguientes determinaciones, recogidas en la documentación gráfica y escrita adjunta:



9 ENE 20

Diligencia: Para hacer constar que la presente modificación fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 28-12-2017 Santibáñez el Bajo, 28-12-2017

- ¬ *Clasificación y categorización:* Suelo Urbano Consolidado.
- ¬ *Calificación:*
  - *Polideportivo + piscina:* Ordenanza 1. Deportivo.
  - *Parque y merendero:* Ordenanza 2. Verde público.
  - *Asistencial:* Perímetro urbano. Público.
  - *Viviendas:* Perímetro urbano. Residencial.



NORMATIVA SUELO URBANO (PDSU vigente)

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO SANTIBAÑEZ EL BAJO

NORMATIVA DE SUELO URBANO				
ZONA		**PERÍMETRO URBANO**	**ORDENANZA 1**	**ORDENANZA 2**
CARÁCTER		RESIDENCIAL PÚBLICO	DEPORTIVA	VERDE PÚBLICO
PLANO Nº		1	1	1
TIPOLOGÍA URBANA		MN - MD - AS	LIBRE	-
CONDICIONES ESTÉTICAS		Artº. 71	-	-
CONDICIONES MÍNIMAS DE PARCELA	**M² SUPERFICIE**	100	1500	900
	ml FACHADA (DIÁMETRO MIN)	5	30	30
VUELOS MÁXIMOS		Artº. 31	LIBRE	-
ALTURAS MÁXIMAS	**Nº PLANTAS**	II	II	I
	METROS	7,50	LIBRE	3,50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	**SOBRE SOLAR (m^2/m^2)**	2,20	0,50	0,10
	SOBRE ZONA	-	-	-
	FONDO MÁX. EDIFICABLE	20	LIBRE	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	**PLANTA BAJA**	100%	10%	5%
	RESTO PLANTA	80%	10%	-
EDIFICACIONES E INSTALACIONES CARACTERÍSTICAS EN CADA ZONA		-	DEPORTIVA	COMPLEMENTARIAS Y PROVISIONALES
USOS E INTENSIDADES	**VIVIENDA**	1ª Y 2ª	NO	NO
	PÚBLICO	TODOS	DEPORTIVO	SOLO COMPLEMENTARIOS
	INDUSTRIAL	1ª Y 2ª	NO	NO

Diligencia: Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente la presente modificación el día 28-12-2017.
Santibáñez el Bajo 28-12-2017
El Secretario
Fdo: Jesús Bravo Jiménez

9 ENE 2018

III.a.1 NORMATIVA SUELO URBANO (PDSU modificado)

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO SANTIBAÑEZ EL BAJO

NORMATIVA DE SUELO URBANO (MODIFICADO)				
ZONA		PERÍMETRO URBANO	ORDENANZA 1	ORDENANZA 2
CARÁCTER		RESIDENCIAL PÚBLICO	DEPORTIVA	VERDE PÚBLICO
PLANO Nº		1	1	1
TIPOLOGÍA URBANA		MN - MD - AS	LIBRE	Mérida
CONDICIONES ESTÉTICAS		Artº. 71	-	-
CONDICIONES MÍNIMAS DE PARCELA	Mª SUPERFICIE	70	1500	200 - 1.000
	ml FACHADA (DIÁMETRO MIN)	5	30	12 - 30
VUELOS MÁXIMOS		Artº. 31	LIBRE	-
ALTURAS MÁXIMAS	Nº PLANTAS	II	II	I
	METROS	7,50	LIBRE	3,50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	SOBRE SOLAR (m²/m²)	2,20	0,50	0,10
	SOBRE ZONA	-	-	-
	FONDO MÁX. EDIFICABLE	20	LIBRE	-
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	100%	50%	5%
	RESTO PLANTA	80%(*)	50%	-
EDIFICACIONES E INSTALACIONES CARACTERÍSTICAS EN CADA ZONA		-	DEPORTIVA	COMPLEMENTARIAS Y PROVISIONALES
USOS E INTENSIDADES	VIVIENDA	1ª Y 2ª	NO	NO
	PÚBLICO	TODOS	DEPORTIVO	SOLO COMPLEMENTARIOS
	INDUSTRIAL	1ª Y 2ª	NO	NO

(*) En parcelas con superficie hasta 120m² la ocupación en Planta Alta es 100%

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Fleta Moreno de Acuerdo Yanüe

III.a.2. Condiciones de desarrollo.

De acuerdo con el Informe Ambiental Estratégico, a continuación, se hacen una serie de recordatorios de normativa de obligado cumplimiento y recomendaciones:

1. *Para el caso de nuevas urbanizaciones, si estas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a la autorización de las mismas, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*
2. *Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.*

9 ENE 2018

3. *En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.*
4. *Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.*
5. *No se emplearán especies invasoras, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. En las zonas verdes se emplearán preferentemente especies autóctonas.*
6. *En las actuaciones de urbanización se debe minimizar la contaminación luminosa. Las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas al suelo. Asimismo, los residuos serán gestionados según lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.*
7. *Asimismo, cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental y protección recogidos en la normativa vigente.*

III.b. ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD Y CESIONES.

Se han clasificado como Suelo Urbano TRES solares destinados a viviendas de protección (ya construidas) con una superficie total de suelo de 217,99 m². La edificabilidad máxima según la ordenanza "perímetro urbano" es de 2,20 m²/m² que aplicado al suelo reclasificado de uso residencial ► 479,57 m² < 397,75 m² construidos.

Conforme al artículo 74.b de la Lsotex, las reservas de suelo para dotaciones públicas en municipios de menos de 2.000 habitantes son 20m²s/100m²t destinando a zonas verdes al menos 10m²s/100m²t.

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

VIVIENDAS		Solar (m²)	Edificabilidad (m²t/m²s)	S.Max.Const (m²c)	S. Const. (m²c)	Cesiones ZZVV (50%)	Cesiones Otros (50%)	Cesiones TOTAL (20m²s/100m²t)
63140.10	Vivienda	71,37		157,01	142,74			
63140.11	Vivienda	73,73	2,20	162,21	147,46			
63140.12	Vivienda	72,89		160,35	107,55			
		217,99		479,57	397,75	47,96	47,96	95,91
EQUIPAMIENTOS	Deportivo	3.334,57						
	Piscina	5.367,36						
	Asistencial	1.783,27						
	OTROS	10.485,20		Exceso	10.437,24			
	Parque	6.310,93						
	ZZVV	6.310,93		Exceso	6.262,97			
	TOTAL	16.796,13						
VIARIO	Peatonal	208,88						
	Mixto	1.976,61						

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Bl... Martín de Acevedo Yagüe

Del estudio de edificabilidad y cesiones se concluye:

- El 100% de los solares residenciales incluidos está destinado a vivienda de protección.
- Se cumplen las cesiones obligatorias considerando el aumento de aprovechamiento lucrativo.
- Hay un exceso de 6.262,97 m² de zonas verdes y 10.437,24 m² de otras dotaciones públicas.
- Existen aparcamientos a pie de calle en la carretera de circunvalación. Se ejecutarán nuevos aparcamientos de vehículos motorizados y bicis en las nuevas calles (calle Dehesa y calle del parque) a desarrollar mediante OPO.

- 9 ENE 2018

La modificación presentada cumple con las determinaciones vinculantes de la legislación vigente.

IV. DOCUMENTOS AFECTADOS. REFUNDIDO

De cara a realizar el documento refundido, los documentos del PDSU.SB que se ven afectados son:

- Plano: Delimitación del Suelo Urbano. Modificado.
- NNUU. Pág. 56 ▶ Normativa de suelo urbano (cuadro). Modificado.

Cáceres, Diciembre 2016 – Diciembre 2017

Rocio Clemente Vicario
Arquitecta

Diligencia: Para hacer constar que la presente modificación fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 28-12-2017.-
Santibáñez el Bajo 28-12-2017
El Secretario,
Fdo. Jesús Bravo Jiménez

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en sesión
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia [illegible]

- 9 ENE 2018

rocio.clemente.vicario.arquitecto









DOC.01

Ortofotos. Comparativo histórico. Fuente: IDEEX

Diligencia.- Para hacer constar que la presente modificación puntual ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en el día 28-12-2017.

Santibáñez el Bajo, 28-12-2017

El Secretario,

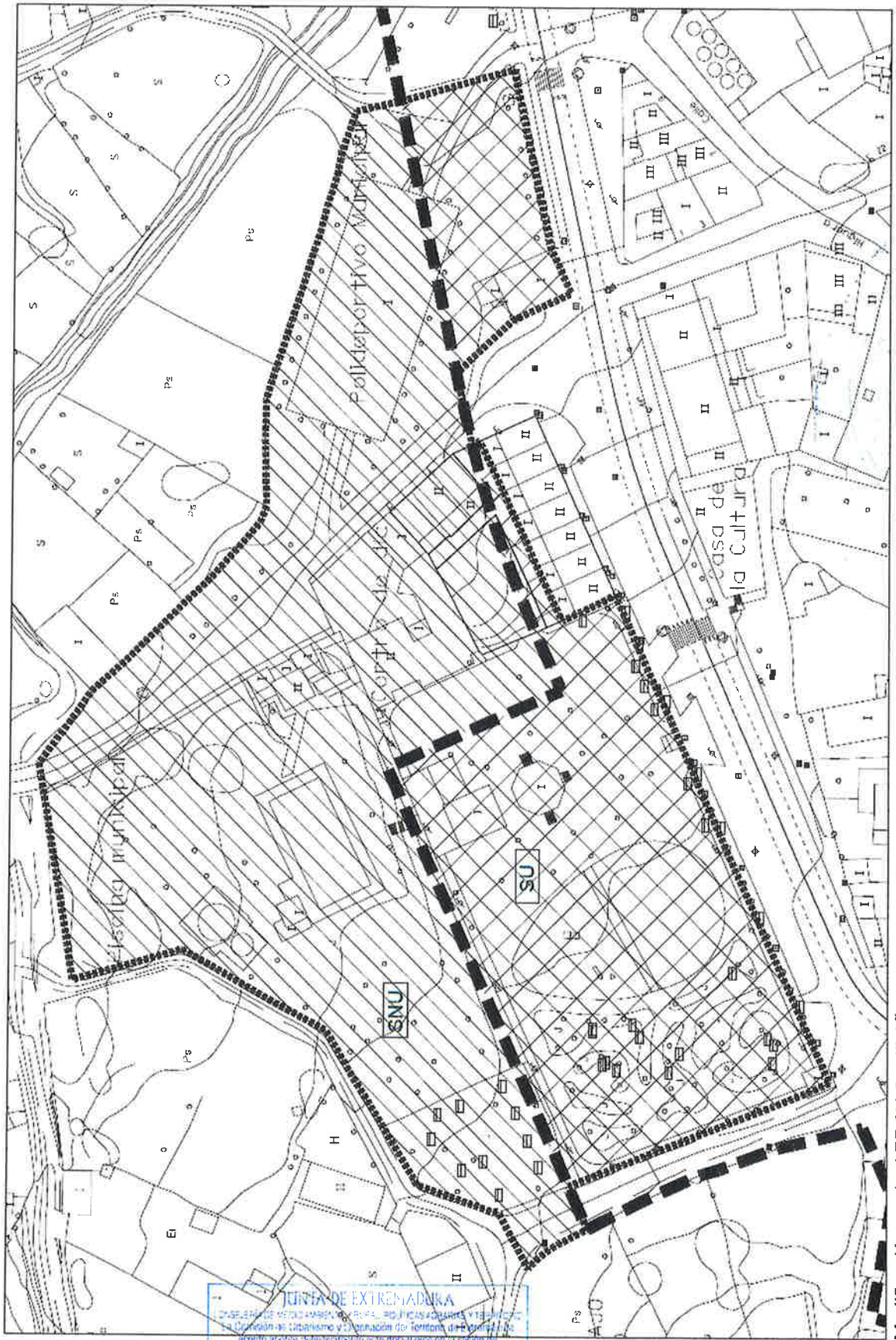
Fdo: Jesús Bravo Jiménez

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
adoptó acuerdo aprobando definitivamente este documento en su sesión de
22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Fátima Elena Moreno de Acevedo Yagüe

9 ENE 2018

PLANO.01

Estado actual. Clasificación del suelo



Estado actual

Ámbito de la modificación. Clasificación suelo PDSU

Modificación puntual PDSU Santibáñez el Bajo_Reclasificación dotacional

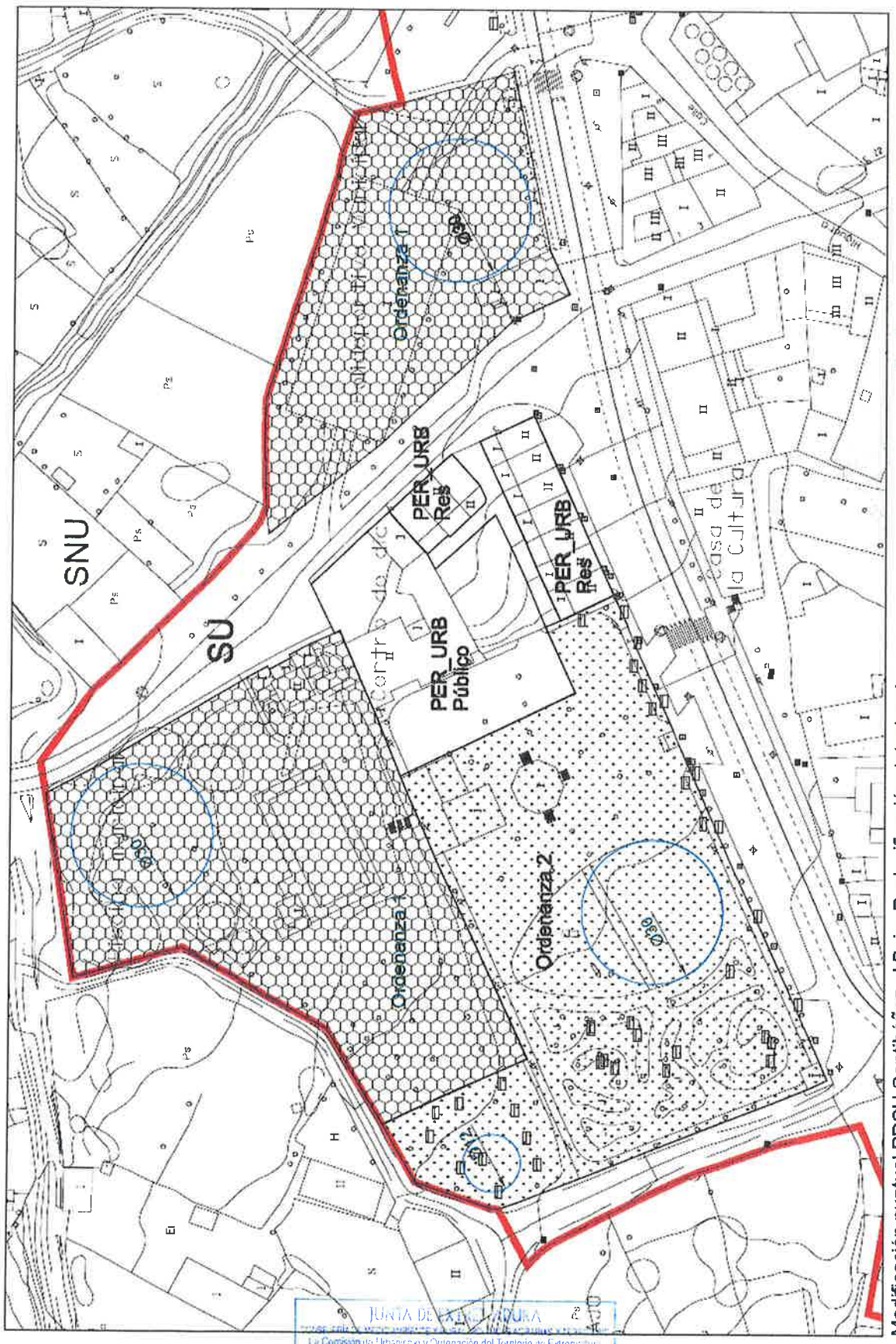
rocio.clemente.vicario.arquitecta

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

9 ENE 2018

PLANO.03

Modificación. Clasificación y calificación



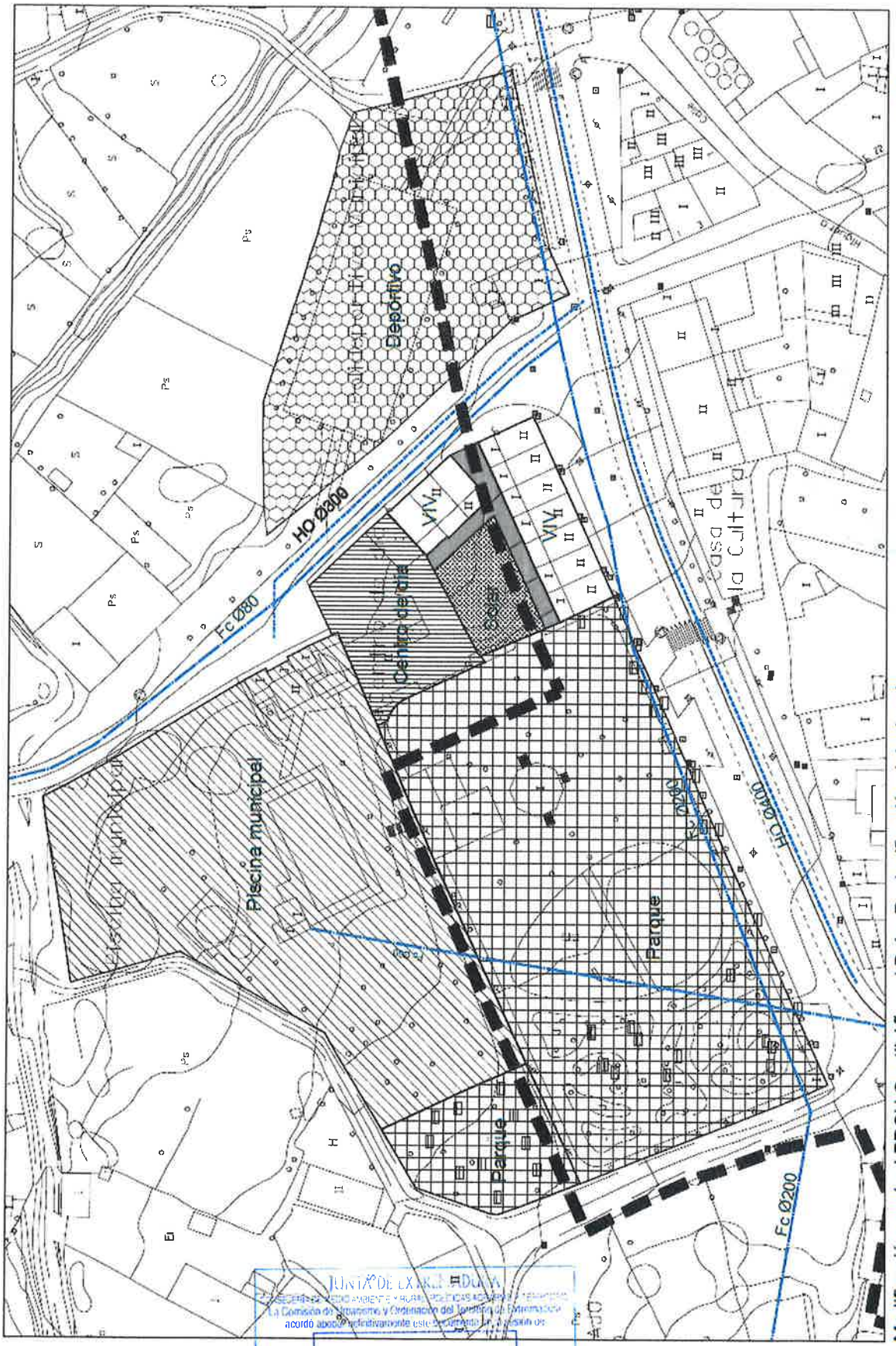
JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Bibiana Martínez de Acevedo Yagüe

Diligencia: Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado mediante [illegible] de Pleno del Ayto de Santibáñez el Bajo en sesión celebrada el día 28-12-2017. En Santibáñez el Bajo a 28-12-2017. El Secretario

9 ENE 2018

PLANO.02

Estado actual. Usos y servicios urbanos



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 22 FEB 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Bueno Muñoz de Antonio Vocal

RESUMEN EJECUTIVO.
MODIFICACIÓN 001 DEL PDSU DE SANTIBÁÑEZ EL BAJO (CÁCERES).

El planeamiento vigente es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Santibáñez el Bajo (Cáceres), aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura del 16 de julio de 1985, publicado en el BOP de 09 de agosto de 1985.

La modificación del planeamiento está realizada por Rocio Clemente Vicario, arquitecta colegiada en el COADE nº 313610.

Objeto.

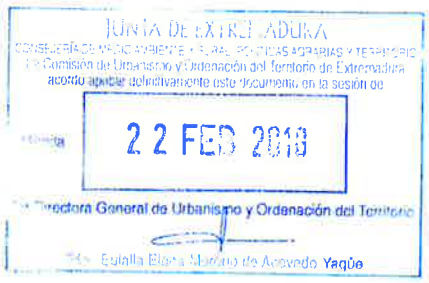
1. La modificación puntual del PDSU.SB tiene por objeto la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano y la ordenación (calificación) de las parcelas resultantes, en el ámbito comprendido al norte de la carretera de circunvalación del núcleo urbano, donde actualmente están implantados diversos usos dotacionales.
2. Adaptación de algunos parámetros de las ordenanzas de edificación en Suelo Urbano.

Posibles efectos ambientales.

- Se ha realizado un Estudio de Inundabilidad cuyo resultado es que la zona de actuación no es inundable.
- El Informe Ambiental Estratégico concluye que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente por lo que procede declarar la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica.

Documentos afectados.

- Se modifica el *plano* de Delimitación del Suelo Urbano.
- Se adjunta un nuevo plano de la ordenación del ámbito de la modificación.
- Se modifica la pág 56 de las NNUU: Cuadro de Normativa de Suelo Urbano.



Cáceres, abril 2018

Rocio Clemente Vicario. Arquitecta
Redactora.

18 JUN 2018