JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ciudad y Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 26 ABR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Pilar Mena Manzano

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: el presente documento ha sido aprobado
inicialmente / definitivamente
Por el Pleno en sesión de 13 MAR. 2018
En Valdastillas 13 MAR. 2018
El Secretario

MODIFICACIÓN PUNTUAL 01/2017 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL DE VALDASTILLAS

DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE SAU SECTOR 1 CON ORDENACION DETALLADA INCORPORADA

19 MAR 2018

Mancomunidad del Valle del Jerte (1 de 1)
Sello de Órgano
Fecha Firma: 12/07/2017
HASH: ec165d66c592fc4b8fcc85ca1c6d240d

MANCOMUNIDAD VALLE DEL JERTE

Mancomunidad del Valle del Jerte

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida
26 ABR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MINUTA
REGISTRO DE SALIDA

DATOS DE LA ANOTACIÓN
Oficina: Oficina Central de Registro
Nº de registro: 2017-S-RC-534
Fecha de registro: 12 de julio de 2017, a las 08:40 horas
Forma de envío: Correo Electrónico
Resumen: OGUVAT. INFORME V17403.4 MODIF NNSS AYTO DE VALDASTILLAS REORD. DEL SAU SECTOR 1 EN UNIDADES DE ACTUACION CON ORDENACIÓN DETALLADA - INFORME SECTORIAL DE VIAS PECUARIAS EN LA ZONA SAU SECTOR 1 DE VALDASTILLAS

Relación de Terceros
1. **Destinatario:** AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (P1020000D)

Relación de Documentos
1. **Nombre del documento:** INFORME V17403.4.pdf
   Código de validación: N/A

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia de puesta de hora - [illegible] aprobado
[illegible]
13 MAR. 2018
En Valdastillas 13 MAR. 2018
El Secretario

19 MAR 2018

Cód. Validación: ARK2ED7DQ7ZERPP4CCC4YY277 | Verificación: http://valledejerte.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

INDICE

JUNTA DE EXTREMADURA
26 ABR 2018
Mérida

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

2.- ANTECEDENTES

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- **Anexo 1: Anexo de Homologación: Ficha del SECTOR resultante**
- **Anexo 2: Clasificación y descripción de las vías pecuarias afectadas**
- **Anexo 3: Relación y justificación con carretera N-110**

5.- ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL

5.1.ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

5.2 EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

6.- TRAMITACIÓN

PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRAFICA

13 MAR. 2018
13 MAR. 2018
El Secretario

19 MAR 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda y Ordenación del Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Sello Entrada Unidad de Asesoría Jurídica
Mérida 26 ABR 2018
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Belén Díaz-Munío de Acevedo Yanitz

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención del promotor, el Ayuntamiento de **Valdastillas con domicilio en la Calle Solano 12, 10614 de Valdastillas, Cáceres, de reordenar en unidades de actuación con ordenación detallada el actual Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U. 1)** existente en las NN.SS.MM. concretamente en la zona de junto a las actuales instalaciones de la Agrupación en funcionamiento para así facilitar el desarrollo urbanístico de esa parte del municipio y poder ubicar la nueva cooperativa de agricultores municipal y sacar suelo municipal para instalación de naves. La zona se encuentra cruzada o rodeada por el cordel del Valle, concretamente en los terrenos al Norte de la N-110. **Además, la superficie del cordel , junto con la superficie de la N-110 dentro de este unidad, quedando por tanto como suelo no urbanizable protegido en base a la Ley 15/2001 en su artículo 11.2.2.**

El objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL viene motivado por la intención del Ayuntamiento de Valdastillas de reclasificar y ordenar unos terrenos, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio ciñendo y ordenando DETALLADAMENTE las unidades de actuación a las distintas propiedades y así poder edificar y conseguir con más facilidad los oportunos permisos para la **CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INSTALACIONES AGROPECUARIAS PERTENECIENTES A LA COOPERATIVA MUNICIPAL, ADEMÁS DE FUTUROS USOS NECESARIOS, ENTRE ELLOS PONER A DISPOSICION DE LOS VECINOS, TERRENOS PARA CONSTRUIR NAVES-NIDO PARA LA RECOGIDA Y SELECCIÓN DE LA CEREZA.**

Se trata de unos terrenos colindantes a un suelo desarrollado sistemáticamente, con todos los servicios en el término municipal de Valdastillas en la zona junto a las actuales instalaciones de la Agrupación de Cooperativas, en buen estado y en funcionamiento, y muy delimitados físicamente.

19 MAR 2018

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Aprobado provisionalmente por el pleno en sesión 13 MAR. 2018
En Valdastillas 13 MAR. 2018
El Secretario

El presente documento se redacta por parte de la OGUVAT, Oficina de urbanismo del Valle del Jerte, concretamente por D. Julián Burgos Ibáñez, arquitecto director.

Mérida 26 ABR 2018

2.- ANTECEDENTES

En la actualidad, Valdastillas posee unas NNSS de planeamiento, redactadas por Don Ignacio Candela Maestu. La aprobación definitiva de las NNSS en vigor de fecha de aprobación 28 de octubre de 1998. Conviene señalar que dado que las N.N.S.S. son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 15/2001 LSOTEX, las mismas mantendrán su vigencia y ejecutividad hasta la completa materialización de sus previsiones, conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento, todo ello en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la propia Ley 15/2001 LSOTEX.

Pese a que Valdastillas cuenta con un instrumento urbanístico de planeamiento general en forma de Normas Subsidiarias Municipales (N.N.S.S.), que suple de manera provisional la inexistencia de un Plan General , la puesta en escena de la Ley 15/2001 LSOTEX hace muy urgente la adaptación de dicha ordenación, ya que el planeamiento vigente en Valdastillas ni siquiera se contempla en la citada legislación urbanística extremeña, ni por supuesto en su Reglamento de Planeamiento de desarrollo.

El nuevo orden mediante unidades de actuación con ordenación detallada en el sector de suelo urbanizable propuesto, siempre dentro de las directrices del plan Territorial del Jerte y de las NNSSMM en vigor, establecerá las diferentes categorías y cesiones dentro del suelo urbanizable ordenado que propone conforme a la actual ley del suelo.

El objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL viene motivado por la intención del promotor previo acuerdo con el Ayuntamiento de Valdastillas de reclasificar y ordenar unos terrenos colindantes con suelo SUB desarrollado sistemáticamente, con todos los servicios ,en el término municipal de Valdastillas coincidente con las actuales instalaciones de la Agrupación de Cooperativas en buen estado y en funcionamiento, y muy delimitados

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

físicamente, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio y así poder edificar y conseguir los oportunos permisos para la **CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INSTALACIONES AGROPECUARIAS PERTENECIENTES A LA COOPERATIVA MUNICPAL y A MÁS LARGO PLAZO, SUELO PARA EDIFICAR NAVES-NIDO QUE PONER EN OFERTA A LOS VECINOS DESDE EL AYUNTAMIENTO.**

La idea principal del documento radica en posibilitar la nueva ubicación de las instalaciones vinculadas a la cooperativa de agricultores municipal motor económico y social del pueblo y su acomodo dentro de la legalidad urbanística necesaria para el desarrollo de la actividad.

La realidad es que la actual ubicación de la Cooperativa dentro del pueblo , en el vial principal que lo articula, ofrece continuos problemas de tráfico, accidentes y el fluir del tráfico dentro del pueblo, por lo que es urgente y deseable su traslado hacia zonas más desahogadas y que permitan las actividades propias de la zona.

El Ayuntamiento como representante de todos los vecinos, considera adecuada la modificación que el presente documento propone, ante la falta de suelo a desarrollar y que está provocando un freno en el proceso urbanístico y constructivo en las instalaciones necesarias para crecer en el sector clave de la comarca: la agricultura y sus posteriores transformaciones así como la imposibilidad en otras parcelas para la instauración de naves destinados a este fin dada la cercanía y necesidad de conjunto de las distintas actividades.

Es por esto que desde el Ayuntamiento se han tenido numerosas reuniones con los particulares y administraciones al respecto para afrontar una solución consensuada que facilite por una parte el obvio interés del Ayuntamiento del desarrollo municipal del suelo, y por otra el interés de los vecinos agricultores, hasta ahora no encauzado, para conseguir una figura urbanística que facilite el desarrollo controlado de la zona mediante creación de unidades de actuación dentro de un sector de suelo urbanizable y ordenación detallada más acordes con la realidad del municipio **abordando la instauración de desarrollo industrial vinculado a actividad agropecuaria y nueva nave de la**

26 MAR 2018 Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estela Eloisa Medina de Alcaraz Verdía
AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáce
13 MAR. 2018
13 MAR. 2018
El Secretario

19 MAR 2018

cooperativa como principal objetivo para poder absorber la demanda creciente existente de este tipo de actividades dado su asentamiento en el Valle del Jerte y justificado en tanto que no existen suelos calificados para tal fin.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Valdastillas tiene por objeto la ordenación de un espacio de claro carácter industrial como continuación de la trama urbanística existente en el complejo industrial de la Agrupación e integrado en ella, mediante la **creación de tres unidades de actuación con ordenación detallada en el SECTOR SAU-1, con ORDENACIÓN detallada INCORPORADA** en base a los estándares del Art. 74. de la LSOTEX para suelos urbanizables y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento (art. 27 a 30 y 103 a 105 REPLANEX), por lo que se puede entender dicho ámbito homologado a la ley extremeña siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle el sector o sus unidades y todo ello sin alterar substancialmente la ordenación general prevista en este planeamiento. Se pretende así racionalizar la ordenación de todo el ámbito afectado con el objetivo de posibilitar su desarrollo de una manera coherente de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de planeamiento (REPLANEX) que la complementa.

La zona (16.761,63 m2) al Norte de la N-110 se debe dejar sin aprovechamiento urbanístico, al formar parte de la N-110 y el cordel del Valle, por lo que pasa a ser suelo no urbanizable protegido en base a la LSOTEX art 11.2.2. El aprovechamiento correspondiente a su superficie no se contabiliza a todos los efectos

El estudio comprende las parcelas indicadas en la documentación gráfica adjunta todas de Valdastillas siendo el total de 95.845,47 m2. Tras la modificación quedará en suelo no urbanizable protegido 16.761,63 m2 y dentro de SUB 79.083,84 m2.

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el art.76.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los Municipios: La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

Esta modificación encuentra justificación desde la propia redacción de las NNSS en vigor de fecha de aprobación 28/10/1998 en tanto que su art. 5 se dice.

Mérida 26 ABR 2018

Art. 5)- Vigencia de las Normas.

1.- El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico será de ***ocho años*** *a partir de su aprobación definitiva, finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.*

Este plazo ha terminado por lo que este documento plantea soluciones en base también al art. 8 de dichas NNSS:

Art. 8)- Modificación de las Normas.

1.- En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.

Y en la **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LSOTEX** que dice textualmente :

"la Ley establece la posibilidad para los Municipios, cuando así lo estimen oportuno en función de las necesidades de la correspondiente colectividad, de establecer directamente en el Plan General Municipal la ordenación pormenorizada o detallada de la parte de suelo urbanizable que se considere pertinente transformar de forma inmediata. Esta solución no solo permite garantizar unos trazados urbanos más coherentes, sino que autoriza obviar la redacción y tramitación ex post del correspondiente Plan Parcial (en el caso de no modificarse las

13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

19 MAR 2018

determinaciones de la ordenación detallada establecida por el planeamiento genera) con las economías consiguientes.

Lo que a su vez justifica los **art. 102 y 103.2 del REPLANEX** en lo que a innovación de la ordenación urbanística se refiere.

Esta modificación surge para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, a nuevas iniciativas de gestión y se inscribe dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a las nuevas situaciones sociales, económicas y urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo y la vigencia de una nueva ley así como se cumplen los preceptos del **art. 104 del REPLANEX** en lo que a plazos, tramitaciones etc...

La modificación no afecta al conjunto urbano de Valdastillas, tratando únicamente de crear un nueva ordenación con unidades de actuación que faciliten el desarrollo del sector de suelo urbanizable en un suelo de carácter urbano, con todos los servicios urbanísticos necesarios para su clasificación y colindante con la actual delimitación de los edificios de la agrupación y permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes para que puedan materializarse una edificabilidad similar a la prevista en la actualidad que permita la construcción y licencias de apertura de nuevas instalaciones agropecuarias necesarias. Tiene carácter de modificación simple al no concurrir ninguno de los tres supuestos establecidos para su posible cualificación: incremento de volumen edificable, oposición de los propietarios del sector y cambio de zonificación o uso de zonas verdes y espacios libres. Como resultado de las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento y los representantes de la Cooperativa se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se eleva al Ayuntamiento para su tramitación, si bien existe previo acuerdo entre ambos, Cooperativa y Ayuntamiento.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio

13 MAR. 2018
En Valdastillas 13 MAR. 2018
19 MAR 2018

ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios del Valle del Jerte

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Valdastillas aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la Mancomunidad de municipios del Valle del Jerte.

En la parte Norte del Municipio y aislado se emplaza el suelo de propiedad municipal a día de hoy libre de edificación, clasificado como S.A.U. el cual, a pesar de varios intentos por parte la propiedad no ha sido posible desarrollar, por lo que se tramita este documento.

Este área se encuentra geográficamente muy definida, por una parte se encuentra delimitada por la carretera N-110, y la pista de acceso a las instalaciones de la mancomunidad, SOPRODEVAJER y Agrupación de Cooperativas.

Es por esto que se pretende afrontar una solución consensuada que facilite por una parte, el obvio interés del Ayuntamiento del desarrollo municipal del suelo, y por otra, el interés particular, hasta ahora no encauzado, para conseguir una figura urbanística que facilite el desarrollo controlado de la zona mediante creación de "Unidades de Actuación" separando propiedades en la medida de lo posible, y así facilitar los desarrollos necesarios de la zona en tanto que facilita los trámites para la creación de una base legal y urbanística viable sobre la que se asiente el futuro desarrollo de parte de manos privadas.

La orografía del terreno es escarpada y como ya se ha comentado, los límites del planeamiento urbanístico, coinciden con los propios límites físicos de la zona.

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

19 MAR 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Servicio de Ordenación del Territorio
Unidad de Ordenación del Territorio
Entrada 28 FEB. 2018

La modificación pretende facilitar la gestión del suelo mediante la reordenación del Suelo Urbanizable existente incorporando una ordenación pormenorizada en el mismo y su división en varias Unidades de Ejecución. El resultado es el fruto de las negociaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y la cooperativa municipal, e intenta agrupar en la delimitación de cada unidad resultante el interés mostrado por los particulares en el desarrollo posterior de las mismas.

Se ordenará reflejando la ordenanza industrial existente en normativa que es la única tipología industrial en suelo urbanizable existente en el municipio, así como las ordenanzas municipales referentes a zonas verdes y usos dotacionales y equipamientos. En total se trata de una reordenación de suelo urbanizable de 95.845,47 m2. Tras la modificación quedará en suelo no urbanizable protegido 16.761,63 m2 y dentro de SUB con ordenación detallada y dividido en dos unidades de actuación un total de 79.083,84 m2

La zona del sector original al norte de la N-110 se debe dejar sin aprovechamiento urbanístico, al formar parte de la N-110 y el cordel del Valle, por lo que pasa a ser suelo no urbanizable protegido en base a la LSOTEX art 11.2.2. El aprovechamiento correspondiente a su superficie no se contabiliza a todos los efectos

Por ello se plantea esta reordenación en la gestión del suelo S.A.U. para albergar, dentro de la legalidad urbanística, la creación de nuevas unidades de ejecución en base a la presente memoria justificativa.

2 Unidades (No 3)
VALDASTILLAS (Cáceres)
Por el Pleno en sesión 13 MAR. 2018
En Valdastillas 13 MAR. 2018

Para este fin se tomará el actual S.A.U., que comprende unos terrenos que suponen un total de 95.845,47 m2, de propiedad municipal que se conecta con el resto de instalaciones industriales y agropecuarias a través de viales ya consolidados, definiendo un carácter sensiblemente urbano a la zona. Además, los terrenos se encuentran rodeados por núcleo consolidado o vías de comunicación con mucho uso, y de hecho parte de los terrenos a ordenar ya tienen, hoy en día, y según lo definido en la LSOTEX la clasificación de

19 MAR 2018

urbanos, en tanto que se trata de unos terrenos integrables en el núcleo de población al contar con acceso rodado desde vía urbana así como que cuenta con conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, saneamiento (colector general de Valle del Jerte), electricidad y telefonía.

No obstante en esta modificación se procederá a la homologación de los sectores a la LSOTEX manteniendo **la clasificación del sector como suelo urbanizable,** integrado en unidades de ejecución con ordenación detallada incorporada, **para su ejecución y desarrollo inmediato,** en base a lo establecido en la **exposición de Motivos de la Lsotex que dice textualmente** ***"la Ley establece la posibilidad para los Municipios, cuando así lo estimen oportuno en función de las necesidades de la correspondiente colectividad, de establecer directamente en el Plan General Municipal la ordenación pormenorizada o detallada de la parte de suelo urbanizable que se considere pertinente transformar de forma inmediata. Esta solución no solo permite garantizar unos trazados urbanos más coherentes, sino que autoriza obviar la redacción y tramitación ex post del correspondiente Plan Parcial (en el caso de no modificarse las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el planeamiento genera) con las economías consiguientes.***

La homologación de los sectores queda definida en el anexo y planos de homologación que se adjunta junto a este documento, en base a los criterios establecidos en el Art. 70 de la LSOTEX en cuento a la ordenación estructural y detallada de los sectores.

La ordenación pormenorizada se realiza en base a los estándares del Art. 74 la LSOTEX para suelos urbanizables y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento, siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle las UE.

Por otro lado queda justificado articulo 80.5 de la LSOTEX, ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS, ya que por una parte regulariza una situación de tensión urbanística y por otra permite la simplificación de la gestión urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos.

De este estudio realizado por el Ayuntamiento, que en todo momento se ha basado en las necesidades y peticiones de los distintos organismos y particulares afectados, se desprenden las mejoras que la modificación supondrá y así conseguir el mejor cumplimiento de la actividad urbanística en tanto que la misma se acercará a la realidad del municipio y permitirá crear nuevas dotaciones municipales basadas en el cumplimiento de los estándares de la Ley del Suelo Extremeña garantizando además, el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización imputables a cada propietario de suelo incluido en unidad de ejecución, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico de la zona.

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (articulo 78.3 de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX), en tanto que como hemos visto en Navaconcejo no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo potencialmente edificable no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del desarrollo urbano en lo que a suelo dotacional en relación con el suelo urbano existente se refiere.

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

La ordenación concreta mantiene aproximadamente las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes resolviéndose la ampliación necesaria del viario contenido en las mismas con objeto de mantener la necesaria coherencia y definir un sistema suficiente de infraestructuras que garantice la funcionalidad y calidad del futuro desarrollo. De esta forma se

19 MAR 2018

consigue que el crecimiento urbano resulte armónico definiendo con claridad las características generales de la ordenación estructural cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable mediante la ordenación detallada propuesta.

Para este fin se tomará la actual superficie de las fincas afectadas que comprende unos terrenos que suponen un total de 95.845,47 m2. de propiedad municipal conectada con el resto de las instalaciones a través de vial abierto en la actualidad cuya traza se mantendrá o que es el eje longitudinal que articula el crecimiento y la trama urbana de todo el conjunto ordenado y que a su vez una la N-110 y el pueblo. Tras la modificación quedará en suelo no urbanizable protegido 16.761,63 m2 y dentro de SUB con ordenación detallada y dividido en dos unidades de actuación un total de 79.083,84 m2

De este estudio se desprenden las mejoras que la modificación supondrá y así conseguir el mejor cumplimiento de la actividad urbanística en tanto que la misma se acercará a la realidad del municipio y permitirá unas nuevas dotaciones hoy inalcanzables ya que la propia Normativa no las permite ya que no existen bolsas de suelo urbano o urbanizable a desarrollar de un tamaño accesible a la actividad urbanística y social en las NNSS en los que poder disponer de suelo industrial para el municipio y para toda la comarca para así garantizar los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en la zona.

Se reordena suelo industrial dentro del SAU que en total suponen 79.083,84 m2. la **Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en su artículo 74 y el REPLANEX en sus artículos 27-30** nos define las reglas sustantivas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

- No se incorporan nuevas ordenanzas, sino que serán de aplicación las ordenanzas de suelo industrial de la normativa.

20 NOV 2017
13 MAR. 2018
13 MAR. 2018
19 MAR 2018

- La conexión de las nuevas unidades de actuación con las instalaciones de la Agrupación de Cooperativas se realiza a través de viales ya consolidados. Los terrenos cuentan con todos los servicios urbanos

Las condiciones para el SAU de Valdastillas se fijan en 3 m3/m2s, a los efectos de su paso a edificabilidad en m2, se toma la tipología marcada por NNSSMM con lo que la edificabilidad a los efectos de estándares se fija en :

- Según el Art. 206 las condiciones para el SAU de las NNSS de Valdastillas fijan el Aprovechamiento tipo en 3 m3/m2, para transformarlo a m2/m2, se toma la altura mínima permitida por planta, que, según el art. 147 de las NNSS vigentes, para el suelo industrial, la altura libre permitida será como mínimo de tres metros.

Se tiene que el número máximo permitido de plantas es de dos.

En función de la altura permitida y del número permitido de plantas, obtenemos la Ocupación de parcela, y, a partir de ahí, la Edificabilidad.

- Se calcula el volumen máximo edificable, sobre una superficie "tipo" de 10 m x 10 m = 100 m2, a partir del Aprovechamiento tipo fijado por las NNSS, teniendo en cuanta la altura mínima permitida:

V max = 3 m (altura libre permitida) x 100 m2 (superficie "tipo") = 300 m3

- Con una altura de planta de 3 m, estamos desarrollando el volumen máximo edificable en una sola planta. Si tenemos que el número permitido de plantas es de 2, podría variar la distribución de la edificación en la parcela (la Ocupación de ésta), pero tendría que permanecer constante el volumen máximo edificable, con lo que, la Ocupación se hallaría de la manera siguiente:

La superficie "tipo" ya no sería 10 m x 10 m, sino 10 m x X m. Entonces, para calcular X:

2 plantas x 3 m (altura libre permitida) x 10 m x X m (nueva superficie "tipo") = 300 m3 >>

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

19 MAR 2018

>> X = 300 m3 / 60 m3 = 5 >> la nueva superficie "tipo" (ocupación de la parcela por la edificación en 2 plantas de 3 m de altura) sería 10 m x 5 m = 50 m2

- La superficie máxima edificable será: 2 plantas x 50 m2 = 100 m2 de techo potencialmente edificable

- La Edificabilidad (neta de parcela) será, entonces:

E = 100 m2t / 100 m2s = 1 m2t/m2s

- Se cumplen las reservas de superficies para dotaciones, dando como válidos los cálculos anteriores.

Ordenación propuesta (Ordenación Estructural):

Es importante detallar que la superficie al norte de la N-110 se debe dejar sin aprovechamiento urbanístico, al formar parte de la N-110 y el cordel del Valle, por lo que pasa a ser suelo no urbanizable protegido en base a la LSOTEX art 11.2.2. El aprovechamiento correspondiente a su superficie no se contabiliza a todos los efectos.

Superficie total: 95.845,47 m2s

Superficie total deduciendo el SNUP reclasificado: 79.083,84 m2s

Aprovechamiento medio del sector (edificabilidad): 1 m2t/m2s

Aprovechamiento materializable en suelo de uso industrial: 79.083,84 m2t

Reservas para Zonas verdes: 7.908,4 m2

Reservas para Equipamientos: 3.954,20 m2 (resto del suelo dotacional hasta consumir las reservas del mismo, esto es, un 5 %)

Reservas para Aparcamiento público: 79.083,84 m2t/200 = 395 plazas (1 plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable)

Reservas para dotaciones que le correspondería al núcleo (Cesiones art. 28 Rplanex):

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: La presente documentación ha sido aprobada provisionalmente
por acuerdo de Pleno en sesión de 13 MAR. 2018
En Valdastillas a 13 MAR. 2018
El Secretario

19 MAR 2018

- Dotaciones públicas (excluido viario): 15 % (Superficie ordenada) = 11.862,57 m2s

- Zonas Verdes: 2/3 (15 % de la Superficie ordenada) = 2/3 (11.862,75 m2s) = 7.908,38 m2, o bien, el 10 % de la superficie ordenada (10 % x 79.083,84 m2s) = 7.908,38 m2s

- Equipamientos públicos (art. 28 Rplanex):

1/3 (15 % de la Superficie ordenada) = 1/3 (11.862,75 m2s) =3.954,20 m2

- Se establece en las fichas del sector, la Cesión mínima de aprovechamiento materializable en suelo de uso industrial al Ayuntamiento.

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece en sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Siendo, a efectos de la necesaria y posterior ordenación detallada, las plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Edificabilidad: 79.083,84 m2t

79.083,84 /200 = 395 plazas de carácter público.

Estas plazas se recogen anexas a los viales propuestos para así responder mejor a las necesidades de aparcamiento. Su ubicación se localizará en la ordenación detallada siempre considerando el art. 28.1.d.2.e (REPLANEX) ya que las nuevas planificaciones urbanas en el suelo urbanizable habrán de considerar los factores precisos para actuar como correctores del microclima urbano, mediante un adecuado diseño y ubicación de las dotaciones y espacios libres. Estudiando las relaciones entre edificaciones y vacíos urbanos en función a los factores ambientales fundamentales, principalmente el

13 MAR. 2018
13 MAR. 2018
19 MAR 2018

soleamiento, vientos, temperatura y humedad. Todo ello para obtener de forma efectiva dotaciones y espacios públicos con calidad urbana.

.Art 74.4.e) de LSOTEX Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá:

Disminuir o eximir la reserva de aparcamientos públicos en actuaciones de uso global industrial de gran dimensión, previa propuesta motivada de la Administración actuante.

Y 29.b de REPLANEX:

Artículo 29.

Excepciones a las dotaciones mínimas

Por resolución motivada de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá:

Permitir el uso y, en su caso, la explotación privados, manteniendo su destino urbanístico, de hasta el 50% de la superficie correspondiente a las dotaciones públicas previstas en los dos artículos anteriores en Complejos industriales aislados.

Tal y como se ha justificado anteriormente el principal objetivo de la modificación es la instauración de una zona de suelo urbanizable para ubicación de **ordenanza industrial** por lo que se justifica así la innecesariedad del cumplimiento del art. 105.1.b del REPLANEX.

En base a las reservas marcadas en el Reglamento de Planeamiento REPLANEX tendremos lo siguiente:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

.- Jardines (J): (superficie no inferior a 1000 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro):

19 MAR 2018

Ello no obstante, cuando, en el suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente, podrán disminuirse en lo estrictamente necesario los referidos parámetros siempre que se respeten los establecidos en la clave AJ.

.- Áreas de juego (AJ): (superficie no inferior a 200 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro):

.- Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, permitan inscribir, en posición tangente a todos y cualquiera de los puntos de su perímetro, un círculo de 100 metros de diámetro.

.- Zonas de acompañamiento al Viario (ZAV): las que, de forma complementaria a la constitución de jardines (J) cuando, tratándose de suelo urbano,el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente.

Las reservas que aquí se definen cumplen el **art. 30 del REPLANEX** según lo indicado anteriormente respecto a las zonas verdes y respecto a suelo destinado a uso dotacional en tanto que los equipamientos públicos resultantes de la aplicación del articulado atendiendo al uso a que deban ser destinados, podrán ser calificados en el planeamiento o en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante a cualquiera de los siguientes destinos públicos:

- Educativo (ED): Centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.
- Cultural-deportivo (C-D): Bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.
- Sanitario-asistencial (S-A): Instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.
- Administrativo-institucional (A-I): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.

19 MAR 2018

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

- Infraestructuras-servicios urbanos (I-S): Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

Según lo definido en el **art. 30.2 del Reglamento de Planeamiento**

La ubicación del nuevo suelo urbanizable no representa problemas para la conexión con las redes urbanas municipales y existentes (abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento y acceso rodado) ya que dichas redes se encuentran construidas y en funcionamiento en las parcelas a ordenar a pie de parcela e incluso en parte de los terrenos ahora reordenados, estando el resto a consolidar en las condiciones para el desarrollo del suelo en la correspondiente ficha anexa a la presente memoria y que corresponde a la sector de suelo urbanizable de nueva creación.

En total se trata de una superficie ordenada que en todo caso cumple los módulos que recoge la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura así como el Reglamento de gestión según los usos definidos.

Zonas verdes (J).....	9.984,17 m2
Aparcamientos.....	395 plazas
Viales 11.449,40 M2	
Dotacional	4.127,85 m2
Industria	53.522,42 m2
Total de la zona ordenada.....	79.083,84 m2

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: el presente documento ha sido aprobado inicialmente / provisionalmente por el pleno de esta Ent. en 13 MAR. 2018
El Secretario 13 MAR. 2018

La gestión del suelo se realizará en base a la ficha del nuevo sector de suelo urbanizable creado.

19 MAR 2018

26 / MAR 2018

DISEÑO DE LA RED VIARIA

La red viaria que se proyectará en el documento tramitado trata de solucionar tanto las necesidades del tráfico y vialidad dentro del propio ámbito objeto de la actuación como las conexiones con el resto del viario existente incluyendo las necesidades futuras derivadas de un posible crecimiento en espacios q hasta colmatar la zona en las distintas unidades de actuación (3) propuestas.

Con objeto de asegurar la coherencia de los resultados de la actuación se ha incorporado al documento el viario detallado existente y el detallado que se desarrollará posteriormente en el programa de ejecución que se redacte .

El vial principal existente interior que cruza en diagonal suereste-noroeste el ámbito de actuación viniendo desde el núcleo industrial consolidado y siguiendo posteriormente por el vial existente de acceso a los edificios de la Agrupación y otros edificios públicos de la zona presenta la conexión con el suelo urbano consolidado de la zona y desde este vial se apoyará la ordenación y nace el vial transversal dejando la superficie de zona verde como espacio de transición y protección visual desde la carretera y la zona industrial rodeada y articulada por este vial. Igualmente se actúa asumiendo las distancias que obliga las NNSSMM desde el eje exterior de la N-110 y a su vez su situación al borde de la zona, no dificulta la creación de futuros crecimientos urbanos y conexiones de este vial con futuros viales.

Así mismo ese diseño de vial permite buenos flujos interiores y la conexión con la N110 queda fijada en la misma situación que está actualmente ya que entendiendo que gran parte de la zona está ya colmatada por lo que no se prevén grandes nuevos flujos al respecto.

19 MAR 2018

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.

Las mejoras correspondientes a la ordenación que se introducen con la solución contenida en la presente propuesta se refieren especialmente a la conexión viaria de la zona y a la adecuación de las manzanas resultantes para la promoción de nuevas naves , grandes zonas de aparcamiento de camiones, que recojan las necesidades del complejo de la cooperativa, oficinas de mancomunidad y otras así como dar cabida dentro de la legalidad urbanística a las edificaciones industriales en funcionamiento, parques dotacionales municipales existentes.

Respecto al resto de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito ordenado se basan en la ampliación y mejora de las redes existentes de forma que den cabida a las nuevas necesidades planteadas por el desarrollo urbano que se propone.

Con lo hasta aquí indicado se justifica la mejora que significará la modificación que se propone en cuanto a infraestructuras servicios y dotaciones dando cumplimiento con ello a lo establecido en el **art.80.5 de la Ley 15/2001.**

MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

La nueva ordenación que se propone para el desarrollo urbanístico del ámbito comprendido en el sector producirá una serie de mejoras que habrán de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el pleno en sesión de 13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

- La Agrupación de Cooperativas es el principal motor económico y social del Valle del Jerte estando miles de agricultores vinculados a sus fines por lo que su ampliación coincide con los objetivos particulares de cada vecino agricultor del Valle. Las cooperativas municipales entroncan ese sistema de producción.

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se pondrá en el mercado de forma inmediata una cantidad de suelo considerable que

19 MAR 2018

permitirá la creación de infraestructuras hoy inalcanzables, ya que las unidades son de total propiedad municipal

- Se podrá contar con suelo ordenado en el municipio en la principal zona industrial de todo el Valle del Jerte.

- El carácter urbano de la situación de los terrenos facilitará la percepción de una trama urbana continua y articulada de cara a ampliaciones en el futuro.

- La escasa iniciativa en el desarrollo del suelo privado en el municipio imposibilita al Ayuntamiento la obtención de suelo dotacional, lo que ahora se facilita.

- La escasa iniciativa en el desarrollo privado industrial en el municipio a lo que se une la inexistencia de suelo habilitado a tal fin encuentra acomodo en este documento de innovación.

- Cabe señalar la dinamización del sector de la construcción local derivada de todo el proceso urbanizador y de la construcción de las naves que tendrán cabida en ese ámbito.

- Se crea la posibilidad de implantación de suelo destinado a industrias que actualmente no tienen sitio en el municipio.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

13 MAR. 2018

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen. La Cooperativa comprende casi al 90% de los agricultores de la zona.

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación de lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.

- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.

- Como ya se ha indicado la puesta en el mercado del suelo objeto de desarrollo evitará la especulación con el suelo .

- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

- Con las cesiones de suelo previstas y las infraestructuras a realizar se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- Se procede a fijar la forma de gestión por el sistema de ejecución por compensación y las condiciones de ejecución de las actividades de urbanización como consecuencia directa de la acción planificadora.

- En el diseño realizado y la tramitación seguida se garantiza la protección y conservación del paisaje natural integrándose en la ordenación global .

- La actividad agropecuaria desarrollada en las cooperativas es la más importante de la comarca e incluso supracomarcalmente se reciben materias primas y posteriores actividades transformadoras.

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

GRADO DE CONSOLIDACION

En las actuaciones que se proponen es viable la dotación de servicios urbanísticos en grado suficiente para la edificabilidad máxima prevista apoyándose en las redes generales existentes.

Con respecto al grado de consolidación puede apreciarse en los propios planos de estado actual que todas las manzanas adyacentes al sector que se proyecta están edificadas en parte, lo que permite fijar un ámbito suficiente con unas infraestructuras realizadas.

Dentro del sector vecino existen varias naves en funcionamiento, tanto de carácter privado como público, depósitos anexos a tales usos, un campo de experimentación municipal con invernaderos, la sede de SOPRODEVAJER, oficinas de Mancomunidad, fábricas de distintos productos manufacturados, almacenes, laboratorios, Sede de la denominación de origen y muchas otras, y gran parte de los viales se encuentran asfaltados, con centros de trasformación e incluso accesos consolidados desde la N-110. Dentro de las parcelas o en sus proximidades de la parcela en cuestión, existen los servicios urbanísticos correspondientes que se examinan a continuación, correspondiendo a viales, abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, sistema de alumbrado público y red de telefonía.

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

Viario

Existen varios viales que servirán de acceso al planteado en la zona sur, Norte y N110 al oeste de la parcela.

Red de abastecimiento de agua

Existe un sistema de abastecimiento de agua correspondiente al vial existente al Norte de éste se enganchará para llevar un ramal por cada acerado del que acometerá a cada una de las futuras naves o instalaciones.

19 MAR 2018

A esta red general existente se realizará la conexión cuyos puntos de enganche se definirán en los planos correspondientes.

Red de alcantarillado

La nueva red de alcantarillado propuesta para la zona a urbanizar conectará a las redes de alcantarillado existente y concretamente a la red general supramunicipal que constituyen los colectores generales del Valle del Jerte, ya en funcionamiento o en construcción

Red de energía eléctrica

La red actualmente discurre aérea en su totalidad por la zona de actuación, por lo que será necesario realizar las conexiones que se consideren oportunas.
El trazado y características de este servicio se reflejan en los correspondientes planos de electricidad.

Alumbrado público

Existe en la actualidad un tipo de iluminación en la zona anexa por tanto se optará por báculos y elementos similares a los actuales que garantizan la intensidad, iluminación y uniformidad requeridas para la zona de actuación.

El trazado y características de este servicio serán modificados, y se refleja en los correspondientes planos de Alumbrado Público.

Red de telefonía

Las proximidades de la zona constan de una serie de canalizaciones de diferentes diámetros con alambre guía y una serie de arquetas, diferentes según el uso y destino de cada una de ellas.

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

19 MAR 2018

4.- REGLAMENTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZAS

Art. 202- Usos Prohibidos.

Serán prohibidos como incompatibles los usos especificados para el suelo urbano exceptuandose los siguientes:

A.- Uso de vivienda, limitado a las viviendas de los propietarios o guardas de fincas agrícolas que cumplan las condiciones de parcela mínima señalada en este documento. Los tipos de edificación, serán adecuados a su construcción aislada existente, ambientada con el entorno del paisaje, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El volumen máximo total será de 500 m3., su altura no excederá de dos plantas (6 m.) y para sus vertidos, si no existe otra posibilidad podrá hacerse por fosa séptica.

B.- Los de industria artesana derivada o conexa con el uso agropecuario, con análogas condiciones a las del párrafo anterior en cuanto a volumen máximo, altura máxima y vertidos.

Art. 203- Usos permitidos.

A.- Los de explotaciones agropecuarias con el volumen que corresponde a la importancia de la explotación.

B.- La construcción de carreteras o caminos, embalses o canales u otras obras públicas análogas en relación a las condiciones naturales.

C.- Las conducciones o estaciones de servicio de infraestructura general, en especial los de captación de agua potable o depuración de residuales, con las indispensables protecciones sanitarias o del paisaje.

Art. 204- Transferencias de propiedad.

En las transferencias de propiedad de las parcelas actuales no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en éstas Normas Subsidiarias.

Art. 205- Características técnicas, magnitudes mínimas y dotaciones de las actuaciones.

Las actuaciones deberán preveer al menos un acceso desde las vias públicas, nacionales, provinciales o locales

13 MAR. 2018
13 MAR. 2018
19 MAR 2018

hasta los terrenos en cuestión, con una calzada mínima de siete metros y arcenes de dos metros y pavimentación similar a las realizadas por el Ayuntamiento de Valdastillas en el municipio.

Cada actuación, deberá resolver de forma total y a su costa el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y vertidos de acuerdo con las condiciones técnicas determinadas en el párrafo anterior.

A demás de las cesiones gratuitas establecidas en este apartado, para determinar las cesiones gratuitas mínimas se estará en lo determinado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Se distribuye el sistema de espacios verdes por todo este tipo de suelo.

Para estas actuaciones se establece como línea límite de cualquier edificación en los terrenos que den frente a la carretera N-110, como mínimo a quince metros de la arista exterior de la calzada, para posibilitar futuras actuaciones de ensanche y mejora de la carretera.

Art. 206- Actuaciones con uso residencial.

A.- Actuación por unidades correspondientes a cada sector señalado en el plano correspondiente.
B.- Uso predominante el industrial.
C.- Accesos sin especial limitación.
D.- Condiciones de aprovechamiento: los indicados en la Ordenanza 2.- Industrial.
E.- Aprovechamiento tipo de tres m3/m2. sobre la totalidad del suelo de la actuación.
F.- Anchura mínima de calle de una dirección ocho metros (incluido acerados de un metro) y doble dirección diez metros (incluido acerados de 1,50 m).

13 MAR. 2018

2.- ORDENANZA 2.- INDUSTRIAL.

13 MAR. 2018

Art. 192- Tipo de edificación.

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

Art. 193- Usos permitidos.

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante.
- Garage-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.

19 MAR 2018

- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.
- Industrias en las categorías segunda y tercera.
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

Art. 194- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes son las definidas en cada caso por las calles o caminos ya existentes y por las cotas en los cruces de calles que se fijan.

2.- Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

Art. 195- Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 7 metros a la cumbrera.

Separación a linderos tres metros cuando las manzanas dispongan de una ocupación por la edificación existente inferior al veinticinco por ciento del total.

Art. 196- Parcela mínima.

300 metros.

Art. 197- Superficie ocupada.

No se fija.

Art. 198- Edificabilidad máxima.

No se fija.

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: el presente documento ha sido aprobado inicialmente / provisionalmente por el plano en sesión 13 MAR. 2018
En Valdastillas, 13 MAR. 2018
El Secretario

26 FEB 2018

19 MAR 2018

13 MAR. 2018

ANEXO 1: ANEXO DE HOMOLOGACIÓN

1.OBJETO.

El presente anexo se redacta para proceder a la homologación del Sector de Suelo Urbanizable a la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX). Para la elaboración de este documento se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 70 de la LSOTEX en lo referente al contenido de los Planes Generales, y en particular al establecimiento de la ordenación Estructural y Detallada del SECTOR SAU1.

13 MAR. 2018

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

SECTOR SAU1

Las determinaciones establecidas del planeamiento son las definidas en la ficha resumen del sector.

Con Carácter general se establece para el una **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (E)** consistente en:

- La Clasificación y Calificación del Suelo así definido, así como la superficie adscrita a este Suelo Urbanizable con ordenación detallada adjunta.
- El perímetro geométrico indicativo que define el sector, así como de la superficie que lo conforma.
- El estableciendo de los usos pormenorizados definidos en este documento (principales y compatibles) y ordenanzas para cada zona de actuación.
- El establecimiento de un aprovechamiento tipo para el sector de 3 m^3/m^2_s y 1 M2t/m2s.
- Determinación y establecimiento de la red básica de reservas para dotaciones públicas (zona verde) de acuerdo a los estándares mínimos

19 MAR 2018

establecidos en el Art. 74 de la LSOTEX, es decir, la cantidad de m2 destinado a zonas verdes o espacios libres de edificación.

- Se consideran estructurales los m2 mínimos según ley de reservas dotacionales definidas que no podrá ser reducida salvo en los casos que permita la ley
- El establecimiento del número de la reserva de plazas de aparcamiento para el sector.
- Líneas máximas de edificación definidas respecto a la distancia a N-110 y la franja de espacio libre de edificación reflejada en la ordenación en ese extremo.
- El vial reflejado que articula el sector al Norte

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

3. ORDENACIÓN DETALLADA.

Por otro lado en ambos sectores la ORDENACIÓN DETALLADA (D) se organiza manteniendo los criterios resultantes de la ordenación estructural en cuanto a usos, viarios, reservas etc., planteándose áreas con ordenación detallada incorporada.

Se considerará ordenación detallada lo siguiente:

- La distribución de volúmenes edificables en las manzanas residenciales resultantes de la ordenación establecida de viarios, reservas dotacionales.

- La localización de las reservas de plazas de aparcamientos

- La posible apertura de nuevos viarios sobre en las manzanas residenciales resultantes de la ordenación establecida de viarios, reservas dotacionales.

- La situación dentro de cada unidad de las zonas verdes y suelo dotacional así como los viarios, salvo los definidos como ordenación estructural.

19 MAR 2018

La presente modificación se refundirá con el resto de la documentación contenida en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Valdastillas una vez sea aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	
SAU-1	
Superficie bruta del sector (E)	**79.083,84 m^2**
Aprovechamiento medio (E)	**1 m^2/m^2**
Aprovechamiento edificable máximo (E)	**79.083,84 m^2t**
Aprovechamiento tipo (E)	**3 m^3/m^2**
CESIONES: ORDENACION ESTRUCTURAL	
Espacios libres de dominio y uso público (E)	**9.984,17 m^2**
Equipamiento dotacional (E)	**4.127,85 m^2**
CESIONES: ORDENACION DETALLADA	
Superficie Uso industrial	**53.522,42 m2**
Superficie de viales	**11.449,40 m2**
Usos: Ordenanza 2 industrial, ordenanza 3 , equipamientos y ordenanza 4, espacios libres y zonas verdes.	
La cantidad de m2s destinados a equipamientos y espacios libres de edificación se considerará ordenación estructural, no así su situación ,salvo la franja de protección de la N-110. El área del sector se deberá desarrollar mediante la redacción de un Programa de Ejecución dado el carácter de propiedad, si bien podrá efectuarse por O.P.O.(E) Reserva de aparcamientos: 395 plazas (E) La cesión correspondiente al aprovechamiento del 10% a la administración actuante no será inferior a 7.908,38 m^2t. **(E)**	
Sistema de Actuación recomendado: **Compensación u O.P.O.** Sistema de Actuación alternativo: **Concertación.**	

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: El presente documento ha sido aprobado inicialmente / provisionalmente por el Pleno con fecha 13 MAR. 2018
13 MAR. 2018
El Secretario

19 MAR 2018

Ficha de la Unidad de Ejecución UA-1 SECTOR 1	
UNIDAD DE EJECUCION	**UA-1 SECTOR 1**
Superficie bruta aproximada de la Unidad de Ejecución (E)	**18.983,03 m^2**
Porcentaje sobre el total del sector (E)	**24 %**
APROVECHAMIENTO	
Coeficiente de edificabilidad: m^2 const./m^2 sup. Bruta **(E)**	**1 m^2/m^2**
Aprovechamiento edificable total m^2t (E)	**18.983,03 m^2t**
Aprovechamiento tipo (E)	**3 m3/m2**
CESIONES	
Superficie aproximada para viales (D)	**3.806,81 m^2**
Espacios libres de dominio y uso público **(E)**	**3.327,39 m^2**
% de cesiones	**42,62 %**
Equipamientos **(E)**	**956,63 m^2**
Objetivo: Consolidar la primera franja de protección de la N-110 mediante una franja de ZONA VERDE (E), y creación de tipologías industriales anejas con acceso desde el vial de ascensión. Usos: **Ordenanza Zona 3:dotacional, ORDENANZA 4: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES y Ordenanza 2:INDUSTRIAL (E)**	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % aprovechamiento **(E)** Reserva de aparcamientos: 95 (E)	
Sistema de Actuación recomendado: **Compensación u O.P.O.** Sistema de Actuación alternativo: **Concertación.**	

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: El presente documento ha sido aprobado
inicialmente / provisionalmente
por el Pleno en sesión de 13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

19 MAR 2018

Ficha de la Unidad de Ejecución UA-2 SECTOR 1	
UNIDAD DE EJECUCION	**UA-2 SECTOR 1**
Superficie bruta aproximada de la Unidad de Ejecución (E)	**60.100,81 m^2**
Porcentaje sobre el total del sector (E)	**76 %**
APROVECHAMIENTO	
Coeficiente de edificabilidad: m^2 const./m^2 sup. Bruta **(E)**	**1 m^2/m^2**
Aprovechamiento edificable total m^2t (E)	**60.100,81 m^2t**
Aprovechamiento tipo (E)	**3 m3/m2**
CESIONES	
Superficie aproximada para viales (D)	**7.642,59 m^2**
Espacios libres de dominio y uso público **(E)**	**6.656,78 m^2**
% de cesiones	**29,06 %**
Equipamientos **(E)**	**3.171,22 m^2**
Objetivo: Consolidar el segundo acceso desde el vial articulador con un vial central (D) y creación de tipologías industriales anejas con acceso desde el vial de ascensión y ese vial central. Las dotaciones existentes (depósito) calificarlas en zonas dotacionales Usos: **Ordenanza Zona 3:dotacional, ORDENANZA 4: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES y Ordenanza 2:INDUSTRIAL (E)**	
Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % aprovechamiento **(E)** Reserva de aparcamientos: 301 (E)	
Sistema de Actuación recomendado: **Compensación u O.P.O.** Sistema de Actuación alternativo: **Concertación.**	

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: El presente documento ha sido aprobado
definitivamente / provisionalmente
por el Pleno con fecha 13 MAR. 2018
El Secretario, 13 MAR. 2018

19 MAR 2018

ANEXO 2: CLASIFICACION Y DESCRIPCION DE LAS VIAS PECUARIAS AFECTADAS

A.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

El objeto de este anejo es complementar la memoria justificativa en base al cumplimiento de la normativa aplicable a las vías pecuarias que se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias, el Decreto 49/2000 de 8 de Marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su capítulo III: Vías pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios. Y en este anexo por la Dirección General de Desarrollo e infraestructuras rurales dependiente de la Consejería de Desarrollo Rural. A su vez se han empleado los planos recabados, información de afectados y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la documentación gráfica aportada por la Dirección General de Desarrollo e infraestructuras rurales dependiente de la Consejería de Desarrollo Rural.

13 MAR. 2018

A.2. EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACIÓN

13 MAR. 2018

Una vez recabada la información sobre la existencia de vías pecuarias dentro del perímetro ordenado se pudo observar lo siguiente:

1.- La zona se encuentra cruzada o rodeada por el cordel del Valle, concretamente en los terrenos al Norte de la N-110. Además, la superficie del cordel , junto con la superficie de la N-110 dentro de este unidad, supone la imposibilidad real de desarrollo de la misma, quedando por tanto como suelo no urbanizable protegido en base a la Ley 15/2001en su artículo 11.2.2.

19 MAR 2018

Así queda suficientemente justificado, la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias, el Decreto 49/2000 de 8 de Marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su capítulo III: Vías pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

ANEXO 3: RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN CON CARRETERA N-110

El vial principal existente (N-110) cruza el ámbito de actuación. La zona propuesta se encuentra a una cota por encima y alejada del trazado actual de la carretera N110, y los futuros trazados (en estudio) tampoco plantean su cercanía a los efectos de su informe sectorial. Se asumen las distancias existentes aprobadas al respecto mediante alineaciones oficiales en los actuales planos de ordenación del sector.

No se modifican distancias a N-110 de lo actualmente aprobado.

Básicamente **la modificación supone un cambio en la gestión del suelo**, no definiendo ordenación que afecta a la N-110, con lo que estas alineaciones no suponen innovación en este aspecto respecto a las preexistencias .

Los accesos al interior del sector de suelo urbanizable creado se realizarán por los puntos donde actualmente ya está permitido el acceso a la zona marcado en la N-110 con línea discontinua y con visibilidad suficiente.





19 MAR 2018

5.- ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

5.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

En cumplimiento del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, se realiza el presente Estudio Simplificado para evaluar las posibles acciones impactantes que pudieran originarse en la modificación de normas anteriormente expuesta.

El objeto de este estudio es complementar la memoria justificativa en base a criterios medioambientales que justifiquen su aprobación y que informen de que los distintos procesos urbanísticos que pretende esta modificación no suponen una modificación negativa en el medio en el que se ubican.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios de municipios del Valle del Jerte.

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Valdastillas aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el formato digital aportado por el Ayuntamiento y la Mancomunidad de municipios.

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Las zonas objeto del estudio se encuentran incluidas en la Red Natura 2000 (ZEPA y LIC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte"), no siendo así ni en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura (RENPEX), ni en Humedales de la Convención RAMSAR (para Extremadura solo existen dos humedales con esta categoría: Embalse de Orellana y el complejo lagunar de la Albuela, ambos en Badajoz).

19 MAR 2018

Cabe mencionar que las condiciones de la parcela en cuestión, son similares a toda la zona colindante, con monte bajo, cultivo del cerezo y accesos creados en varias zonas y un terreno por tanto suficientemente alterado.

Una vez revisada la bibliografía sobre la fauna de la región extremeña, se ha comprobado que no existen, en el área de afectación de las obras, zonas de reproducción de especies catalogadas como "En peligro de extinción" o bien "de interés especial", de acuerdo con la Ley 4/89, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre y el Real Decreto 439/90 sobre Catalogación de especies.

EFECTOS SOBRE PLANES Y PROGRAMAS, Y NORMATIVA SECTORIAL.

Los planes territoriales y sectoriales que podrían verse afectados por el nuevo sector de suelo urbanizable de Valdastillas son :

Plan Territorial del Valle del Jerte

Desde la entrada en vigor de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el órgano autonómico competente en la materia ha ido priorizando distintos ámbitos territoriales a planificar, siendo el ejemplo más cercano geográfica y temporalmente, el Plan Territorial del Valle del Jerte adjudicada su redacción a la entidad INGENIERÍA IDOM INTERNACIONAL, S.A.. El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura acordó la formulación del Plan Territorial del Valle del Jerte tal y como resulta de la publicación en el D.O.E. nº 146 de 22 de diciembre de 2007.

Plan Forestal de Extremadura

Actualmente en fase de revisión para su adaptación al contexto nacional e internacional, en consonancia con la Estrategia Forestal Europea, elaborada por la Comisión y publicada con fecha 18 de Noviembre de

1998 y a la Estrategia Forestal Española.

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

Plan INFOEX

Según el artículo 5 de la Ley 5/2004, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Extremadura, el Consejo de Gobierno podrá declarar Zonas de Alto Riesgo o Protección Preferente, formadas por áreas de predominio forestal y delimitadas en función de los índices de riesgo y de los valores a proteger.

El término municipal de Valdastillas se encuentra dentro de las zonas determinadas como de alto riesgo de incendios por lo que está afectado por las determinaciones del Plan INFOEX, determinándose dentro de subdivisión territorial como Zona INFOEX 4 que en términos de Planificación y acciones preventivas hace alusión al desarrollo de selvicultura preventiva y construcción de infraestructuras.

Plan Integral de Residuos de Extremadura

En España la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, incorporó a nuestro ordenamiento jurídico la política de residuos de la Unión Europea, con los principios básicos de prevención de la generación de residuos, reutilizar lo que se pueda y reciclar todo lo que no se pueda reutilizar y valorizar energéticamente todo lo que no se pueda reutilizar o reciclar. Haciendo efectivas sus competencias el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su reunión del 5 de diciembre de 2000 aprobó el Plan Director de Gestión Integrado de Residuos de Extremadura.

Actualmente, se aprobó un nuevo Plan.

El objeto de este anejo es complementar la memoria justificativa en base a criterios medioambientales que justifiquen su aprobación y que informen de que los distintos procesos constructivos que pretende esta modificación no suponen una modificación del medio en el que se ubican.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio ayuntamiento y la oficina técnica Municipal de urbanismo en su servicio mancomunado a través de la Mancomunidad de Municipios del Valle del Jerte.

5.2.-EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La propia naturaleza de la presente modificación no implica cambio en el destino final del suelo (sigue siendo un suelo urbanizable para la creación de edificios industriales) por lo que, al tratarse de un cambio en la gestión del suelo, no afecta al actual estado del medio ambiente que pudiera verse afectado. No se modifican usos, límites de suelo urbano, y no afecta a suelo no urbanizable alguno, es más, supone al ampliación de dicho suelo no urbanizable protegido en 16.761,63 m2, ya que la zona de suelo no urbanizable situado al norte de la N-110, que hasta ahora era suelo urbanizable, se reclasifica a Suelo no Urbanizable protegido, ya que prácticamente en su totalidad pertenece a terrenos de la N-110 y al cordel del Valle del Jerte, por lo que se opta a su cambio a suelo no urbanizable protegido.

En cualquier caso la cercanía de esta zona al núcleo consolidado (prolongación asfaltada de varios viales totalmente consolidados, así como que cuenta con conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, electricidad, telefonía y las industrias en funcionamiento colindantes como principal núcleo industrial del Valle del Jerte.) así como el continuo trasiego de trafico rodado hacia las múltiples fincas por la que se accede por dicha prolongación de las vías mencionada, supone la degradación de cualquier interés medioambiental.

Toda esta degradación del medio, debido a la pérdida de la vegetación original y a las distintas fuentes de contaminación existentes (ruidos, tráfico...) han provocado la desaparición de fauna autóctona.

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

La creación de una zona industrial controlada desde el punto de vista urbanístico supondrá sin duda una mejora de las condiciones de estos terrenos ya que se plantearán zonas libres cuidadas que recuperarán la imagen de entrada al pueblo por el Norte y desde la N-110 mediante la plantación y cuidado de vegetación autóctona así como un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado, ya que como se ha explicado anteriormente en esta memoria, esta superficie está sometida a una tensión en la actualidad que podría dar lugar a edificaciones ilegales, incontroladas lejos de la intención del Ayuntamiento de reordenar la situación facilitando el proceso constructivo controlado.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrán ser una herramienta de contención para crecimientos incontrolados y mejora de instalaciones y de la imagen del municipio en todos los casos.



AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
Diligencia: El presente documento ha sido aprobado
[illegible] / provisionalmente
por el Pleno en sesión de 13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

19 MAR 2018

26 [illegible] 2018

6.- TRAMITACION

A efectos de tramitación de la presente modificación deberán tenerse especialmente en cuenta los artículos que se transcriben a continuación:

Artículo 76. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:

1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

1.2. La aprobación definitiva de:

a) La modificación de las determinaciones de ordenación estructural que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe, en el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Los Estudios de Detalle.

d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72, siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. En el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.

2.2. La aprobación definitiva de:

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

19 [illegible] 2018

a) Los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de la ordenación estructural por ellos establecida, así como de las determinaciones de dichos Planes que afecten a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal.

c) Cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.

La aprobación definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El transcurso de dicho plazo, como de los restantes previstos en esta ley para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento, cualquiera que sea la Administración competente, autorizará a la Administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante a que se refiere el artículo 77.2.1 a), para entender desestimada la aprobación, con la única excepción de los Estudios de Detalle, en que podrá el solicitante entender estimada la aprobación definitiva cumplido el plazo legal para resolver sobre ella.

2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

13 MAR. 2018

3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.

13 MAR. 2018

4. A los particulares, la iniciativa de los Estudios de Detalle en suelo urbano, así como de los restantes Planes de Desarrollo cuando formen parte de un Programa de Ejecución de una actuación urbanizadora a desarrollar por alguno

19 MAR 2018

de los sistemas de ejecución indirecta, o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada de iniciativa privada.

Artículo 77. La tramitación, para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanística.

1. La instrucción de los procedimientos para la aprobación de cualesquiera avances de planeamiento que puedan formularse no estará sujeta a trámites predeterminados, ni siquiera al de información pública. En cualquier caso, la aprobación de los avances sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente plan de ordenación urbanística.

Serán preceptivas la formulación de avance de planeamiento y la concertación de su contenido con el Municipio o los Municipios afectados, en la parte correspondiente y por plazo mínimo de un mes, cuando se pretenda la primera elaboración de un Plan General Municipal y se proyecte la modificación o revisión de uno ya vigente que deba extenderse, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 69, a término o términos municipales colindantes. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado acuerdo entre el Municipio autor del avance y el o los afectados, el avance deberá ser elevado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la que corresponderá su aprobación, previa audiencia de todos los Municipios interesados por plazo mínimo de quince días. La decisión de la Consejería será vinculante para éstos y con arreglo a ella deberá formularse el Plan General Municipal o la modificación o revisión del que estuviera en vigor, sin perjuicio de las alteraciones que la solución en principio adoptada pueda sufrir con ocasión de la tramitación del procedimiento para la aprobación definitiva.

2. La ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes de ordenación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

2.1. Se iniciará:

a) Por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente proyecto de plan completo en su contenido sustantivo y documental,

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

19 MAR 2018

en el caso de los Planes de Desarrollo y de los Planes Especiales que desarrollen, complementen y mejoren, pero no modifiquen, Planes Generales Municipales.

Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un solo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) De oficio por la Administración competente para su tramitación y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública, o de petición formulada por persona privada legitimada para ello, en todos los restantes casos.

2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

13 MAR. 2018

Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito bien de modificaciones de las determinaciones de Planes Generales Municipales en suelo urbano consolidado, o bien de Planes Especiales de Reforma, Rehabilitación o Renovación Urbanas, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquél.

2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.

En el caso de los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación que afecten a la ordenación estructural de aquellos, sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en el apartado 2.2 anterior.

En todos los restantes supuestos, no será preceptiva nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan. No obstante, cuando dichas modificaciones se hubieran introducido en cualesquiera de los supuestos contemplados en el último párrafo del apartado 2.2 anterior, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2.4. La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda.

3. En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva, excepto en los casos de Estudio de Detalle en los que podrá el solicitante entenderla estimada.

Cuando la administración responsable de la tramitación sea competente sólo para la aprobación provisional, el solicitante podrá, desde que haya

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

19 MAR 2018

transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, reiterar su solicitud ante el órgano de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente para la aprobación definitiva. Reiterada la solicitud, dicho órgano requerirá de aquella administración la remisión del expediente en el estado en que se encontraba. Desde la recepción del requerimiento, la administración responsable de la tramitación deberá abstenerse de cualquier actuación o decisión, salvo la de la remisión, dentro del plazo de diez días, del expediente, cuya realización será de la personal responsabilidad del Alcalde del Municipio.

El órgano autonómico competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva en el plazo máximo de dos meses desde la reiteración de la solicitud. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva.

Artículo 78. Aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística por la Administración autonómica.

1. Cuando la aprobación definitiva del plan de ordenación urbanística corresponda a la Administración de la Comunidad Autónoma, el órgano que deba resolver sobre la misma examinará el plan y el expediente instruido.

Si no encontrara completo el contenido del plan o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, devolverá el plan junto con el expediente al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

a) Aprobación definitiva del plan en los términos en que viniera formulado.

b) Suspensión de la aprobación definitiva del plan.

c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan.

3. Las decisiones previstas en las letras b) y c) del apartado anterior sólo podrán ser adoptadas por razón de objeciones de fondo a las soluciones del plan de ordenación urbanística.

AYUNTAMIENTO DE VALDASTILLAS (Cáceres)
13 MAR. 2018
13 MAR. 2018

19 MAR 2018

A los efectos del párrafo anterior, únicamente podrán formularse objeciones en cumplimiento de alguno de los siguientes cometidos:

a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que deban ser objeto de ella conforme al artículo 11.

b) Asegurar el respeto por el modelo de crecimiento o desarrollo adoptado del adecuado equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras municipales o desvirtuar la función que les es propia.

c) Requerir en la ordenación estructural del plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano, con previsión de la creación, ampliación o mejora de las reservas para espacios públicos y demás dotaciones y contemplación de las suficientes e idóneas para los servicios supramunicipales.

d) Garantizar el desarrollo de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 70.

e) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de otros usos de competencia autonómica, así como de protección del medio ambiente.

f) Evaluar la viabilidad económica del plan en aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal (Letra añadida por la Ley 6/2002, de 27 de junio de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo)

4. Las decisiones de la Administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio. Las decisiones de aprobación definitiva, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

13 MAR. 2018

Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística. 13 MAR. 2018

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y

19 MAR 2018

modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

4. Los planes de ordenación urbanística calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general, e instalaciones adscritas a la Defensa Nacional, salvo que, previo informe de la Consejería o Administración Pública competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a usos públicos o, excepcionalmente, a viviendas de promoción pública.

5. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

19 [illegible]018

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

6. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

7. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana, requiriendo en todo caso informe previo favorable y específico de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura

19 MAR 2018

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018

de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En Plasencia a 05 de Julio de 2017

19 MAR 2018

EL ARQUITECTO

Julián Burgos Ibáñez

EL PROMOTOR

Ayuntamiento de Valdastillas

13 MAR. 2018

13 MAR. 2018