



RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2015, del Consejero, sobre aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres, consistente en la división del Sector S.1-05 en dos Sectores exactamente iguales en cuanto a su aprovechamiento urbanístico, así como modificar la parcela mínima para la vivienda unifamiliar estableciéndola en 150 m². (2015061429)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 26 de febrero de 2015.

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la LSOTEX, y el artículo 5.2.g. del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y de Ordenación del Territorio (DOE n.º 127 de 3 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto mas arriba señalado, al objeto de su resolución, al titular de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto y Decreto 75/2012, de 11 de mayo, que modifica el anterior, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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 (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma (art. 76.2.2.a de LSOTEX).

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del RPLANEX.

Con la presente modificación se pretende la división del sector en dos de menor dimensión, argumentando que la actual dinámica del mercado inmobiliario recomienda reducir el tamaño de los desarrollos previstos, a fin de mejorar la viabilidad económica de los mismos. Se indica asimismo que se ha pretendido que la división genere dos sectores de igual aprovechamiento urbanístico, en los que además se produzca un reparto equitativo de las cargas de urbanización.



La reducción de la superficie de parcela mínima recogida en la ficha se ampara en la falta de adecuación de la actualmente prevista (300 m²) para la tipología de viviendas pareadas, para la que entienden resulta excesiva, proponiéndose por tanto la reducción a un nuevo mínimo de 150 m². Señalar a este respecto que en la ficha del Sector S.1.05 se establece que "se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m²", y que dentro de los distintos grados en los que se divide dicha norma zonal se permiten parcelas mínimas que van desde los 100 m² (del Grado 1 "Unifamiliares de la pedanía de Valdesalor") a los 2.500 m² (del Grado 7 "Unifamiliares de la antigua área de reparto M4-1, en Mejostilla).

De lo anterior, se deduce que con la modificación no se produce ningún aumento de aprovechamiento a los efectos previstos en el art. 80.2 de la LSOTEX.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

RESUELVE :

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística y/o fichas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Asimismo se hace constar que con fecha 15/06/2014 y n.º de inscripción CC/024/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 12 de junio de 2015.

El Consejero de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo,
VÍCTOR GERARDO DEL MORAL AGÚNDEZ

**ANEXO**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por Resolución del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de fecha 12 de junio de 2015, se modifican en la Normativa Urbanística el Anexo II “Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en Suelo Urbanizable (E)” del Área de Reparto 1 (AR-1), y en el Fichero de Ámbitos la “Ficha de Sector S.1-05 de Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada”, quedando redactados como sigue:

Anexo II “Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en Suelo Urbanizable (E)” del Área de Reparto 1 (AR-1):

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)
AR-1 constituida por: Sector 1.01 Sector 1.02 VG-S.1.02-1 (incluido) EG-S.1.02-1 (incluido) Sector 1.03 VG-S.1.03-1 (incluido) VG-S.1.03-2 (incluido) QG-S.1.03-1 (incluido) Sector 1.04 VG-S.1.04-1 (incluido) VG-S.1.04-2 (incluido) Sector 1.05a VG-S.1.05-1 (incluido) Sector 1.05b Sector 1.06 Sector 1.07 Sector 1.08 VG-S.1.08-1 (incluido) VG-S.1.08-2 (incluido) Sector 1.09 VG-S.1.09-1 (incluido) Sector 1.10 VG-S1.10-1 (incluido) VG-S1.10-2 (incluido) Sector 1.11 Sector 1.12 VG-S.1.12-1 (incluido) Sector 1.13 VG-S.1.13-1 (incluido) VG.1-01 (adscrito) VG.1-02 (adscrito) VG.1-03 (adscrito) EG.1-01 (adscrito) EG.1-02 (adscrito) EG.1-03 (adscrito) EG.1-04 (adscrito) QG.1-01 (adscrito) QG.1-02 (adscrito) QG.1-03 (adscrito) IG.1-01 (adscrito)	0,350179

Ficha de Sector S.1-05 de Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada:

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
DENOMINACIÓN:	S. 1.05a		S. 1.05a
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N ^o :	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1,2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*		
PRIORIDAD:	I		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA		
ÁREA DE REPARTO:	AR.1		
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S _N +S _{G1} +S _{GA}):	358.796	m²	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N +S _{GE} +VP+S _{G1}):	316.586	m²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	284.163	m²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S _{GE}):	17.015	m²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S _{GA}):	59.224	m²	(según tabla AR.1)
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (V _{PE}):	0	m²	
INTENSIDAD DE USO:	0,470	m² / m²	
DENSIDAD DE REFERENCIA:	35	Viv/ha	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL		
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO		
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	986		
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	668		

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	100.167 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	33.389 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	133.556 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	26.986 m²	VG-S.1.05-1: 15.408 m²
ESPACIOS LIBRES:	28.416 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	26.711 m²	--- m²
TOTALES:	82.113 m²	15.408 m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las superficies mayores de dotaciones se localizarán en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas. Se ordenará el ámbito de la norma zonal 4.2, en torno a las vías principales, buscando la unidad espacial y una misma alineación a lo largo de éstas.

La altura máxima es de 5 plantas.

Las manzanas interiores se organizarán con bloque abierto, norma zonal 5.1, y un máximo de 5 plantas en viarios principales y cuatro en interiores. No será de aplicación obligada el retranqueo a alineación si se justifica en la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 150 m².

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LSOTEX.

La ordenación de esta área está sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.

En el momento de desarrollo, se delimitará en detalle el sector, conforme a la ampliación de la CC-38 prevista por la Diputación.

Se proyectarán los dos viales transversales (este-oeste) correspondientes al sistema local viario para que exista acuerdo entre ellos y los del sector S.1.05 b.



**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DENOMINACIÓN:	S. 1.05b		S. 1.05b
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	3,4	PLANO/HOJA:	3,4/1,2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*		
PRIORIDAD:	I		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA		
ÁREA DE REPARTO:	AR.1		
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (S _N +S _G +S _{GA}):	358.796	m²	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N +S _{GE} +VP+S _G):	284.163	m²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	284.163	m²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S _{GE}):	0	m²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S _{GA}):	(según tabla AR.1)	74.632	m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (V _{PE}):	0	m²	
INTENSIDAD DE USO:	0,470	m² / m²	
DENSIDAD DE REFERENCIA:	35	Viv/ha	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL		
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL		
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO		
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	986		
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	668		

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	100.167 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	33.389 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
TOTAL	133.556 m²
EDIFICABILIDAD:	133.556 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:			
	LOCALES (*)	GENERALES	
RED VIARIA:	46.968 m²		--- m²
ESPACIOS LIBRES:	28.416 m²		--- m²
EQUIPAMIENTO:	26.711 m²		--- m²
TOTALES:	102.095 m²		--- m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Se deberá incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación, repartiendo en el resto del ámbito la edificabilidad y algunas cesiones menores de espacios libres y dotacionales.

Las superficies mayores de dotaciones se localizarán en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas.

Se ordenará el ámbito de la norma zonal 4.2, en torno a las vías principales, buscando la unidad espacial y una misma alineación a lo largo de éstas.

La altura máxima es de 5 plantas.

Las manzanas interiores se organizarán con bloque abierto, norma zonal 5.1, y un máximo de 5 plantas en viarios principales y cuatro en interiores. No será de aplicación obligada el retranqueo a alineación si se justifica en la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 150 m².

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LSOTEX.

La ordenación de esta área está sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.

Se proyectarán los dos viales transversales (este-oeste) correspondientes al sistema local viario para que exista acuerdo entre ellos y los del sector S.1.05 a.

