



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabezuela del Valle, consistente en la redelimitación de las Unidades de Actuación UA-8, UA-9 y UA-10.

(2018060123)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de marzo de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 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 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Cabezuela del Valle no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la



Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicarán, en todo caso, en dicho órgano de la Junta 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 (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10 de abril (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20 de octubre).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 2/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como anexo I, a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo 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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 30 de marzo de 2017.

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 de marzo de 2017, se modifica el artículo 178 y las fichas de las unidades de actuación UA-8, UA-8.1, UA-9 y UA-10 de la normativa urbanística, quedando redactados como sigue:

Artículo 178. Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirán edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirán las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes Normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella. Las Unidades de Ejecución que se definen son las siguientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN (en m ²)			
Unidad n.º 1	13.079	Unidad n.º 12	7.840
Unidad n.º 2	2.402	Unidad n.º 13	2.895
Unidad n.º 3	16.353	Unidad n.º 14	9.044
Unidad n.º 4	28.156	Unidad n.º 15	5.469
Unidad n.º 5	10.666	Unidad n.º 16	46.004
Unidad n.º 6	7.427	Unidad n.º 17	4.401
Unidad n.º 7	7.429	Unidad n.º 18	6.060
Unidad n.º 8	7.796,87	Unidad n.º 19	35.090
Unidad n.º 9	2.667	Unidad n.º 20	21.511
Unidad n.º 10	6.988,22	Unidad n.º 21	6.510,05
Unidad n.º 11	6.504	Unidad n.º 8.1	3.574,91
TOTAL257.868,05 m ²			



FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8

Denominación	U.A.8
Superficie Bruta total	7.796,87 m²
Aprovechamiento (0,7 m²t/m²s)	
- Edificabilidad total residencial	5.457,81 m²t
Cesiones	
- Suelo cesión viarios	2.326,48 m²s
- 10 % de aprovechamiento Ayuntamiento	545,78 m²t
- 35 m ² s / 100 m ² t para dotaciones públicas	1.910,23 m²s
- *20 m ² s / 100 m ² t para equipamientos	1.091,56 m²s
- *15 m ² s / 100 m ² t para zonas verdes	818,67 m²s
Suelo aprovechamiento residencial	
- Ordenanza 1: residencial	3.560,16 m²s
Plazas de aparcamiento (1 plaza / 100 m²t) (50 % deberán ser públicas al menos)	28 plazas públicas, 55 totales
Sistema de actuación para la gestión	Compensación
Sistema alternativo	o.p.o
Uso característico	Residencial
Condiciones particulares	Ordenanza 1.
Condiciones específicas de ordenación	Programa de ejecución
Vivienda protegida	30 % aprov objetivo



FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-8.1

Denominación	U.A.8.1
Superficie Bruta total	3.574,91 m²
Aprovechamiento (0,7 m²/m²s)	
- Edificabilidad total residencial	2.502,44 m²t
Cesiones	
- Suelo cesión viarios	1.335,95 m²
- 10 % de aprovechamiento Ayuntamiento	250,24 m²t
- 35 m ² s / 100 m ² t para dotaciones públicas	875,85 m²s
- 20 m ² s / 100 m ² t para equipamientos	500,48 m²s
- 15 m ² s / 100 m ² t para zonas verdes	375,37 m²s
Suelo aprovechamiento residencial	
-	
Ordenanza 1: residencial	1.363,11 m²s
Plazas de aparcamiento (1 plaza / 100 m²t) (50 % deberán ser públicas al menos)	25 plazas
Sistema de actuación para la gestión	Compensación
Sistema alternativo	o.p.o
Uso característico	Residencial
Condiciones particulares	Ordenanza 1.
Condiciones específicas de ordenación	Programa de ejecución
Vivienda protegida	30 % aprov objetivo



FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-9

Denominación	U.A.9
Superficie Bruta total	2.667,00 m²
Aprovechamiento (0,7 m²t/m²s)	
- Edificabilidad total residencial	1.866,90 m²t
Cesiones	
- Suelo cesión viarios	672,24 m²
- 10 % de aprovechamiento Ayuntamiento	186,69 m²t
- 35 m ² s / 100 m ² t para dotaciones públicas	653,42 m²s
- 20 m ² s / 100 m ² t para equipamientos	373,38 m²s
- 15 m ² s / 100 m ² t para zonas verdes	280,04 m²s
Suelo aprovechamiento residencial	
- Ordenanza 1: residencial	1.341,34 m²s
Plazas de aparcamiento (1 plaza / 100 m²t) (50 % deberán ser públicas al menos)	19 plazas
Sistema de actuación para la gestión	Compensación
Sistema alternativo	o.p.o
Uso característico	Residencial
Condiciones particulares	Ordenanza 1.
Condiciones específicas de ordenación	Programa de ejecución
Vivienda protegida	30 % aprov objetivo



FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10

Denominación	U.A. 10
Superficie Bruta total	6.988,22 m²
Aprovechamiento (0,7 m²/m²s)	
- Edificabilidad total residencial	4.891,75 m²t
Cesiones	
- Suelo cesión viarios	2.152,00 m²
- 10 % de aprovechamiento Ayuntamiento	489,18 m²t
- 35 m ² s / 100 m ² t para dotaciones públicas	1.712,11 m²s
- 20 m ² s / 100 m ² t para equipamientos	978,35 m²s
- 15 m ² s / 100 m ² t para zonas verdes	733,76 m²s
Suelo aprovechamiento residencial	
-	
Ordenanza 1: residencial	3.124,11 m²s
Plazas de aparcamiento (1 plaza / 100 m²t) (50 % deberán ser públicas al menos)	49 plazas
Sistema de actuación para la gestión	Compensación
Sistema alternativo	o.p.o
Uso característico	Residencial
Condiciones particulares	Ordenanza 1.
Condiciones específicas de ordenación	Programa de ejecución
Vivienda protegida	30 % aprov objetivo



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Técnica redactora: M.^a Beatriz Gómez Málaga.

Titulación: Arquitecta.

En cumplimiento del artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10/04/2015) sirva este documento como resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, que incluye un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

El documento se justifica en base a adecuar los límites de las unidades de actuación UA 8, UA 8.1, UA 9 y UA 10 a las propiedades para así facilitar los futuros desarrollos de las mismas, dejando las propiedades de los distintos particulares dentro de una misma unidad. Según esto, se redefinen los límites y porcentajes de cesiones y viales de las unidades mencionadas y se adjuntan fichas resultantes.

En base al artículo 74 "Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas" de la Ley del Suelo de Extremadura, que en su punto 2 establece los estándares de calidad a respetarse en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbanizable, como es el caso de las unidades afectadas, determinaremos la reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; El programa de ejecución adolece de una ordenación detallada que cumpla con los estándares conforme a las cesiones que marca el artículo 74 de la LSOTEX, en virtud de la disposición transitoria 5.^a de la Ley 9/2010 y Ley 10/2015, de modificación de la Ley 15/2001.

Esta circunstancia se da al momento de presentación del instrumento de ejecución, que deberá presentarse previa propuesta de nuevo ordenación con el cumplimiento de estándares de acuerdo con la disposición transitoria 1.^a de la mencionada ley. Por tanto las unidades sin cesión de ninguna clase, salvo viales, no pueden aprobarse conforme a lo dicho.

Puesto que el punto 2.2.b) del artículo 74 de la LSOTEX nos indica que la reserva de suelo para dotaciones públicas no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial, y una parte proporcional de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será, como mínimo, de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable, obtendremos los valores reflejados en cada tabla.

Ya que la propuesta de modificación de NNSSMM solamente está promovida por la propiedad de la UA.9 resultante según este documento, entendemos que se deben reflejar las reservas conforme a ley de todas las demás también (fichas), si bien permitir que sean los propietarios de cada unidad, en el momento de su desarrollo, cuando dispongan su ordenación detallada tal y como permite la LSOTEX, por lo que únicamente se incorpora la ordenación detallada sobre plano en dicha UA 9, toda vez que con la aprobación de esta modificación sí que se respetan en todas las unidades afectadas los estándares obligatorios del artículo 74:

FICHAS DE LAS UNIDADES RESULTANTES:

La UA 8.1 actual (la UA 8 resultante no se ve afectada por la nueva delimitación que se plantea) tiene una superficie total de 2.770,13 m² de los cuales 1.025,19 m² son para viales que se deben ceder al Ayuntamiento, lo que supone un porcentaje de viales respecto a superficie total un 37,01 %; siendo el 62,99 % restante de superficie edificable (62,84 %) donde se tiene el aprovechamiento privado de 1.740,86 m² y de zonas verdes (0,15 %): 4,08 m² que se incorporarán a los estándares necesarios ahora justificados.

La UA 9 actual tiene una superficie total de 4.267,00 m² de los cuales 1.034,00 m² son para viales que se deben ceder al Ayuntamiento, lo que supone un porcentaje de viales respecto a superficie total un 24,23 %; siendo el 75,77 % restante de superficie edificable (donde se tiene el aprovechamiento privado) de 3.233,00 m².

Por último, la UA 10 actual tiene una superficie total de 6.193,00 m² de los cuales 2.101,00 m² son para viales que se deben ceder al Ayuntamiento, lo que supone un porcentaje de viales respecto a superficie total un 33,93 %; siendo el 66,07 % restante de superficie edificable (donde se tiene el aprovechamiento privado) de 4.092,00 m².

Las Unidades resultantes brutas (sin reservas) según la variación de los límites de las Unidades de Actuación afectadas) son las siguientes:

	UA-8.1 resultante	UA-9 resultante	UA-10 resultante
Superficie residencial+ZV+Equipamiento	2.238,96 m ² (62,63 %)	1.994,76 m ² (74,79 %)	4.836,22 m ² (69,20 %)
Superficie de viales	1.335,95 m ² (37,37 %)	672,24 m ² (25,21 %)	2.152,00 m ² (30,80 %)
Superficie bruta	3.574,91 m ² (100 %)	2.667,00 m ² (100 %)	6.988,22 m ² (100 %)

En la delimitación se ha tenido en cuenta que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad y el resultante de aplicar el aprovechamiento tipo sobre su superficie no es superior al 15 % de este último, para este fin se pretende desplazar los límites de la actual Unidad de Actuación n.º 9, lo que provoca que estos límites modifiquen las otras dos Unidades de Actuación. Parte del terreno de la actual UA 9 se añade a las otras dos Unidades de Actuación: la UA 9 y la UA 8.1. resultantes según los cálculos.



POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno. Dado el carácter urbano prácticamente consolidado (se encuentra dando frente a dos viales pavimentados que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de tráfico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano, cementerio, etc... y a varias fincas con cultivo dedicado a minifundio de cerezos, con lo que se trata de muchos propietarios distintos, supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido como plantación de cerezos, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

La modificación no supone cambios en la calificación o clasificación del suelo, ya son suelos urbanos no consolidados y la modificación no supone más que cambios en los límites de unidades de actuación para facilitar la gestión.

En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han perdido ya los valores que caracterizan a este tipo de suelo y que como se justifica en la presente memoria tales características se encuentran distorsionadas respecto a sus cualidades originales por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían; la zona que se pretende clasificar está desvirtuada respecto a su estado original y autóctono, en tanto que es una zona que está dentro de suelo urbano, con servicios urbanísticos y redes generales a pie de parcela y siendo zona de paso a otras propiedades lo que a su vez ha provocado la desaparición de fauna y vegetación autóctonas. Se trata de una zona totalmente rodeada e influenciada por suelo urbano consolidado y por una vía de notable tránsito.

La presente modificación supone una mejora en las condiciones medioambientales en tanto que el nuevo suelo que se clasifica ahora supone un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado adecuado ya a las propiedades.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de la normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrá ser una herramienta de mejora del medio ambiente y de la imagen del municipio en todos los casos además de la base que justifica esta modificación.

Los terrenos por los que se proyectan los accesos están consolidados y abiertos al paso a propiedades vecinas en la actualidad por lo que ya se encuentran vacíos de cualquier tipo de vegetación, sin árboles y sin cultivo alguno. 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.



En resumen, existen una serie de parámetros y observaciones que nos permiten valorar el impacto ocasionado por la modificación que nos ocupa sobre el paisaje.

En este caso el impacto que puede tener la cuenca visual no afecta de manera negativa sobre la valoración general del impacto, éste no cambia (sigue siendo el mismo tipo de suelo que el original).

Las zonas objeto del estudio no se encuentran incluidas en la Red Natura 2000 (ZEPA y LIC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte"), ni en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura (RENPEX), ni en Humedales de la Convención RAMSAR.

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

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 02/01/2018 y n.º CC/001/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la redelimitación de las unidades de actuación UA-8, UA-9 y UA-10.

Municipio: Cabezuela del Valle.

Aprobación definitiva: 30/03/2017.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 2 de enero de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

