



ACUERDO de 28 de julio de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Almaraz (M-002), consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de protección estructural zona regable Valdecañas y la recalificación de suelo urbanizable de uso residencial a suelo urbanizable de uso industrial, de terrenos colindantes con el matadero municipal para permitir la ampliación de éste, dando origen al Sector n.º 13. (2022AC0071)

Asunto: Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Zona Regable Valdecañas y la recalificación de Suelo Urbanizable de uso residencial a Suelo Urbanizable de uso industrial, de terrenos colindantes con el matadero municipal para permitir la ampliación de éste, dando origen al Sector n.º 13. Almaraz (M-002)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 28 de julio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 29/07/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 21/09/2021 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 23/06/2022.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 18/06/2021.

La Comisión de Coordinación Intersectorial emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente en su sesión de 16/12/2021, donde se advierte de la necesidad de tener en cuenta las observaciones formuladas por:

1. El Servicio de Regadíos de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio (07/06/2021).
2. El Servicio de Infraestructuras del Medio Rural de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio (24/11/2021).
3. La Confederación Hidrográfica del Tajo (07/12/2021).

II. Competencia

Al no disponer Almaraz de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la clasificación del suelo urbanizable, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), le corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).



IV. Análisis

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 18/06/2021, considerando que no es previsible que la modificación planteada vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A la vista del Informe del Servicio de Regadíos de 07/06/2021, se advierte que antes de comenzar la construcción de cualquier edificación se debe tramitar ante ese Servicio el correspondiente expediente de desafección de riego de las parcelas afectadas de la zona regable del "canal derivado del pantano de Valdecañas en el río Tajo".

Considerando las observaciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 07/06/2022, la ordenación detallada que se proponga, cuya aprobación definitiva corresponde al Municipio, deberá contar con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la protección del dominio público hidráulico, al estar los terrenos que se reclasifican próximos al arroyo al arroyo Tinte, afluente del arroyo Arrocampo, y con la existencia de recursos hídricos. Respecto de este aspecto, la nueva demanda de recursos hídricos no podrá superar la actual concesión de 456.250 m³/año, en caso contrario se deberá solicitar y obtener la correspondiente modificación de la concesión existente o una nueva concesión. Además, la ordenación detallada deberá respetar las infraestructuras existentes dependientes de dicha Confederación.

Consta informe favorable del Servicio de Infraestructuras del Medio Rural de 23/02/2022, dado que no se modifica el trazado de la colada de la "Vereda de la Corcha" que discurre por el ámbito que se reclasifica.

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, puede verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.



Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 12 de este mismo cuerpo legal.

En cuanto al fondo, se trata de la reclasificación de terrenos de propiedad municipal, colindantes con el casco urbano, de suelo no urbanizable y urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial para permitir la ampliación de la actividad llevada a cabo en el matadero municipal. Con este fin se modifica el artículo 2.8.2.5 de la normativa urbanística para reducir el sector n.º 5 existente del que se detrae parte del suelo que se incluye en el nuevo sector n.º 13, y se crea el artículo 2.8.2.13 para regular este nuevo sector.

Se han contemplado las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas para el cumplimiento del objetivo de sostenibilidad establecido en el artículo 11 de la LOTUS, respetando el 15% de la superficie conforme a su artículo 12.2.d. El nuevo sector, que tiene que constituirse como un área de reparto independiente (artículo 75.2 de la LOTUS), deberá, además, contemplar la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento (artículo 77.1 de la LOTUS).

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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 recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 69.1 del RGLOTUS).

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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del territorio de Extremadura

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 28 de julio de 2022 se modifican el artículo 2.8.2.5. Sector Urbanizable 5 y el artículo 2.8.3 Áreas de reparto de la Sección 3: Áreas de reparto, y se incorpora el artículo 2.8.2.13 Sector Urbanizable 13 a la normativa vigente, quedando como sigue:

Artículo 2.8.2.5. Sector Urbanizable 5.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANIZABLE.		PLANO
SECTOR NO ORDENADO	SU-5.	
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	53.518,14 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	37.462,70 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	0,00 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.	
Numero máximo de viviendas	0 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	----- m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	5.619,40 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	7.492,54 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	3.521,49 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	-----	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	-----	
Retranqueos	-----	
Parcela Mínima	-----	
Frente Mínimo	-----	
Frente Máximo	-----	
Superficie de ocupación máxima	-----	
Alturas	-----	
Volumen edificable	-----	
Parcela Dotacional.	-----	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----	
Reserva de plazas de aparcamiento	-----	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL.		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANIZABLE	
Perímetro del Sector	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	37.462,70	m2.
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-4	0,66
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	13.111,94	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	5.619,40	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	7.492,54	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	11.238,81	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	187	



Artículo. 2.8.2.13. Sector Urbanizable 13.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANIZABLE.		PLANO
SECTOR NO ORDENADO	SU-13.	
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	52.210,43 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad maxima (m2 techo)	36.547,30 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	0,00 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.	
Numero maximo de viviendas	0 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	---- m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	5.221,04 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	2.610,52 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	3.654,73 m2.	
Modalidad de la actividad de ejecución	ACTUACIÓN SISTEMÁTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
Figura de planeamiento	PLAN PARCIAL	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	-----	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	-----	
Retranqueos	-----	
Parcela Mínima	-----	
Frente Mínimo	-----	
Frente Máximo	-----	
Superficie de ocupación máxima	-----	
Alturas	-----	
Volumen edificable	-----	
Parcela Dotacional.	-----	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----	
Reserva de plazas de aparcamiento	-----	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL.		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANIZABLE	
Perímetro del Sector	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Industrial.	
Usos compatibles	Terciario, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		36.547,30 m2.
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-6	0,00
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	7.831,56	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	5.221,04	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	2.610,52	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	-	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	183	



SECCIÓN 3: AREAS DE REPARTO

Artículo 2.8.3. Áreas de reparto

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado y/o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Se establecen varias áreas de reparto, por contar los diferentes ámbitos del municipio con diferentes características y vocación urbana.

En primer lugar, las unidades de actuación:

- AR-1: Área de reparto de las unidades de actuación: UA-1, UA-2 y UA-3 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-2: Área de reparto que comprende a las unidades de actuación: UA-4, UA-5 Y UA-6 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-3: Área de reparto que comprende a las unidades de actuación: UA-7, UA-8, UA-9 y UA-10, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.

Con respecto al suelo urbanizable:

- AR-4: Área de reparto de los sectores SU-1, SU-2, SU-3, SU-4, SU-5, SU-6, SU-7, SU-8, SU-9 y SU-10, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-5: Área de reparto de los sectores, SU-11 y SU-12 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-6: Área de reparto del sector SU-13 con uso global industrial.

El Plan General no prevé la adscripción de sistemas generales a sectores de suelo urbanizable.

A continuación se muestra la justificación de las diferentes áreas de reparto tanto para suelo urbano no consolidado como para suelo urbanizable.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Encargo

Se redacta la modificación puntual del Plan General Municipal de Almaraz por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Almaraz a la consultora General de Ingeniería y Estructuras SL (GE-DINE, SL) asignando como redactores del mismo a los técnicos:

- Dña. Clara Vela Iglesias, Ing. de Caminos, Canales y Puertos, n.º colegiado 32.544.
- D. César Blázquez Martín, Ing. Civil e Ing. T. de Obras Públicas, n.º colegiado 13.857.

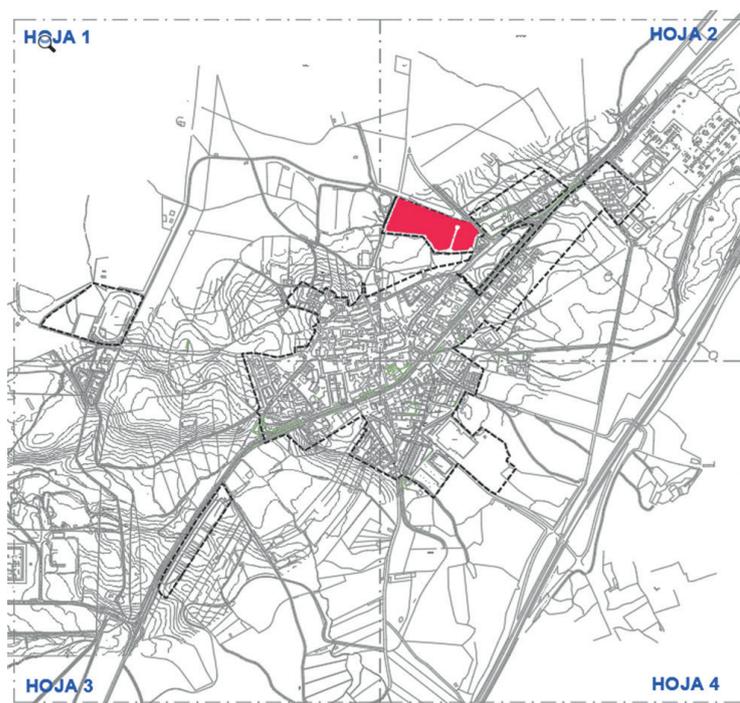
2. Antecedentes

El municipio de Almaraz, en Cáceres, cuenta con Plan General Municipal aprobado el 31 de mayo de 2016 y publicado en el DOE con fecha de 22 de diciembre de 2016, el cual ha sufrido desde su aprobación una modificación en fase de tramitación para la revisión de errores y reajustes en la ordenación: Modificación puntual n.º 1 Plan General Municipal de Almaraz.

3. Objeto de la modificación puntual n.º 2 del PGM de Almaraz

Se propone realizar una nueva modificación puntual del Plan General Municipal de Almaraz, con el objeto de dotar al municipio de un aumento de suelo urbanizable de uso industrial destinado a la ampliación de la actividad llevada a cabo en el Matadero Municipal, ya que se trata de una de las principales actividades y recursos económicos de la localidad, más teniendo en cuenta el futuro cierre y cese de la actividad de la central nuclear en los próximos años. Es por ello que la modificación del Plan aspira a mejorar el desarrollo económico del municipio y que redundará en el beneficio de los vecinos del municipio.

En la actualidad, el municipio de Almaraz cuenta con un Matadero Municipal, situado al norte del núcleo urbano principal, en un polígono de Suelo Urbano Consolidado, contando sus instalaciones con una superficie de 2.188 m². El Matadero Municipal se ubica en la parcela que se muestra a continuación.



Se trata de una parcela clasificada en el Plan General Municipal vigente como Suelo Urbano Consolidado de uso Industrial. Se pretende la dotación de suelo industrial en las inmediaciones para una posible ampliación del mismo, con una superficie total de 52.210,43 m². Las parcelas incluidas en dicha ampliación se clasifican según el Plan General Municipal, por un lado en Suelo Urbanizable y por otro, en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Zona Regable Valdecañas.

4. Características esenciales de la nueva ordenación

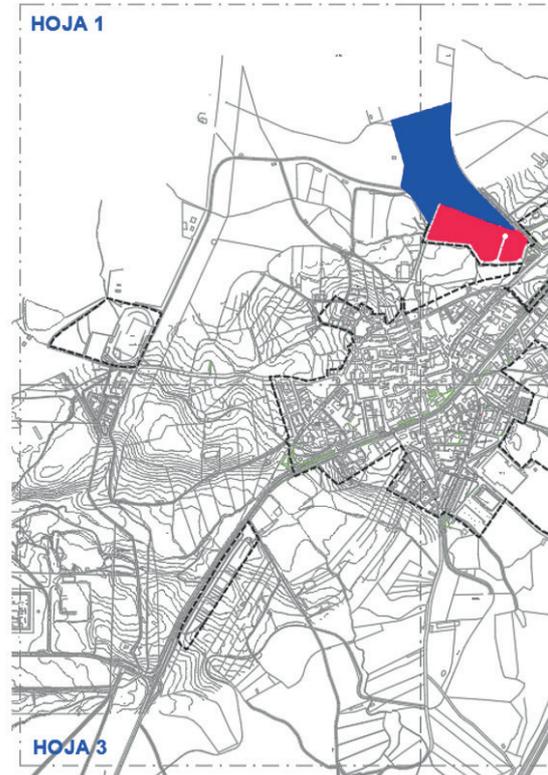
La nueva ordenación propone la modificación del límite del suelo urbanizable, mediante la modificación del sector SU-5 de suelo urbanizable aprobado en el PGM y la creación de un nuevo sector SU-13, cuya superficie se encuentra parte en el mencionado suelo urbanizable, y el resto en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Zona Regable Valdecañas.

Se incluyen a continuación los planos de ordenación estructural del Plan General Municipal vigente donde se muestra la clasificación y usos del suelo, tanto a nivel de suelo urbano como del término municipal, de los terrenos del Matadero Municipal actual y los previstos para la ampliación.

Como se ha mencionado anteriormente, y tal y como se puede observar en los planos detallados, la nueva dotación de suelo urbanizable afecta a un sector de Suelo Urbanizable, por un lado, y a Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Zona Regable Valdecañas, por otro.



Ubicación actual Matadero Municipal



Modificación propuesta de suelo industrial para futura ampliación del Matadero Municipal



5. Parcelas catastrales afectadas por la modificación

Las parcelas catastrales afectadas por la modificación puntual son las que se incluyen a continuación:

- Parcela catastral 10019A002000780000WF, rústica y de titularidad privada.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10019A002000780000WF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Poligono 2 Parcela 78
DEHESILLA. ALMARAZ (CÁCERES)

USO PRINCIPAL: Agrario USO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
Poligono 2 Parcela 78
DEHESILLA. ALMARAZ (CÁCERES)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 12.665 TIPO DE ZONCA: --

CULTIVO

Subparcela	CC	Código	IP	Superficie (m ²)
a	CR	Labor o labradío regadio	02	5.267
b	E	Pastos	01	7.398

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

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

Lunes, 30 de Marzo de 2020

271,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

- Parcela catastral 10019A001000110000WK, rústica y titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Almaraz.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10019A001000110000WK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Poligono 1 Parcela 11
DEHESILLA. ALMARAZ (CÁCERES)

USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o labradío regadio 02] USO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
Poligono 1 Parcela 11
DEHESILLA. ALMARAZ (CÁCERES)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 19.699 TIPO DE ZONCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

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

Lunes, 30 de Marzo de 2020

271,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía



- Parcela catastral 10019A001000890000WW, rústica y titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Almaraz.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10019A001000890000WW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

POSICIÓN: Polígono 1 Parcela 89
DEHESILLA. ALMARAZ (CÁCERES)

USO PRINCIPAL: Agrario ASIC CONSTRUCCIÓN: --
CAPACIDAD DE PLANTACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: Polígono 1 Parcela 89
DEHESILLA. ALMARAZ (CÁCERES)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 12.969 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	SP	Superficie (m ²)
a	E-	Pastos	02	6.746
b	I-	Improductivo	00	1.363
c	I-	Improductivo	00	1.159

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000

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

270,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Lunes, 30 de Marzo de 2020

270,800 Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mojerío y aceras
Límite zona verde
Hidrografía



6. Artículos afectados por la modificación

Los artículos afectados por la modificación puntual son:

Artículo 2.8.2.5. Sector Urbanizable 5.

- Artículo 2.8.2.5. Sector Urbanizable 5. Redacción PGM vigente.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	
SUELO URBANIZABLE.	PLANO
SECTOR NO ORDENADO	SU-5.
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	57.082,74 m2.
APROVECHAMIENTO:	
Edificabilidad máxima (m2 techo)	39.957,92 m2.
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	0,00 m2.
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.
Numero máximo de viviendas	0 Viv.
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales	----- m2.
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde.	5.993,69 m2.
Institucional y Equipamientos Públicos	7.991,58 m2.
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	3.756,04 UA
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
TABLA DE ORDENACION DETALLADA	
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada
Usos pormenorizados	-----
Definición:	
Alineaciones y rasantes	-----
Retranqueos	-----
Parcela Mínima	-----
Frente Mínimo	-----
Frente Máximo	-----
Superficie de ocupación máxima	-----
Alturas	-----
Volumen edificable	-----
Parcela Dotacional.	-----
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----
Reserva de plazas de aparcamiento	-----
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL.	
Clasificación del Suelo	SUELO URBANIZABLE
Perímetro del Sector	La indicada en el plano de ordenación estructural
Usos Globales	Residencial.
Usos compatibles	Terciario, Dotacional
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	39.957,92 m2.
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-4 0,66
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	13.985,27 m2.
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde.	5.993,69 m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	7.991,58 m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot pública	11.987,38 m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	200

- Artículo 2.8.2.5.- Sector Urbanizable 5. Redacción propuesta modificación puntual.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANIZABLE.		PLANO
SECTOR NO ORDENADO	SU-5.	
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	53.518,14 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	37.462,70 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	0,00 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.	
Numero máximo de viviendas	0 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	----- m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	5.619,40 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	7.492,54 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	3.521,49 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	-----	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	-----	
Retranqueos	-----	
Parcela Mínima	-----	
Frente Mínimo	-----	
Frente Máximo	-----	
Superficie de ocupación máxima	-----	
Alturas	-----	
Volumen edificable	-----	
Parcela Dotacional.	-----	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----	
Reserva de plazas de aparcamiento	-----	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL.		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANIZABLE	
Perímetro del Sector	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	37.462,70 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-4	0,66
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	13.111,94	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	5.619,40	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	7.492,54	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	11.238,81	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	187	



Artículo 2.8.3. Áreas de Reparto.

- Artículo 2.8.3. Áreas de Reparto. Redacción PGM vigente.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado y/o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Se establecen varias áreas de reparto, por contar los diferentes ámbitos del municipio con diferentes características y vocación urbana.

En primer lugar, las unidades de actuación:

- AR-1: Área de reparto de las unidades de actuación: UA-1, UA-2 y UA-3 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-2: Área de reparto que comprende a las unidades de actuación: UA-4, UA-5 Y UA-6 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-3: Área de reparto que comprende a las unidades de actuación: UA-7, UA-8, UA-9 y UA-10, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.

Con respecto al suelo urbanizable:

- AR-4: Área de reparto de los sectores SU-1, SU-2, SU-3, SU-4, SU-5, SU-6, SU-7, SU-8, SU-9 y SU-10, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-5: Área de reparto de los sectores, SU-11 Y SU-12 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General no prevé la adscripción de sistemas generales a sectores de suelo urbanizable.

A continuación se muestran la justificación de las diferentes áreas de reparto tanto para suelo urbano no consolidado como para suelo urbanizable.



- Artículo 2.8.3.- Áreas de Reparto. Redacción propuesta modificado puntual.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado y/o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Se establecen varias áreas de reparto, por contar los diferentes ámbitos del municipio con diferentes características y vocación urbana.

En primer lugar, las unidades de actuación:

- AR-1: Área de reparto de las unidades de actuación: UA-1, UA-2 y UA-3 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-2: Área de reparto que comprende a las unidades de actuación: UA-4, UA-5 Y UA-6 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-3: Área de reparto que comprende a las unidades de actuación: UA-7, UA-8, UA-9 y UA-10, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad

Con respecto al suelo urbanizable:

- AR-4: Área de reparto de los sectores SU-1, SU-2, SU-3, SU-4, SU-5, SU-6, SU-7, SU-8, SU-9 y SU-10, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-5: Área de reparto de los sectores, SU-11 y SU-12 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-6: Área de reparto del sector SU-13 con uso global industrial.

El Plan General no prevé la adscripción de sistemas generales a sectores de suelo urbanizable.

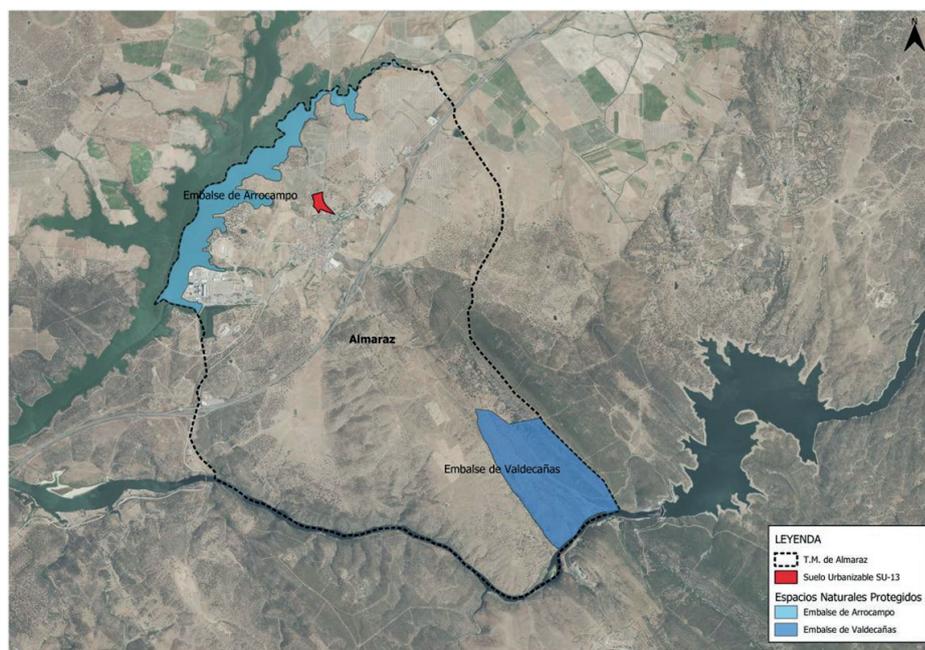
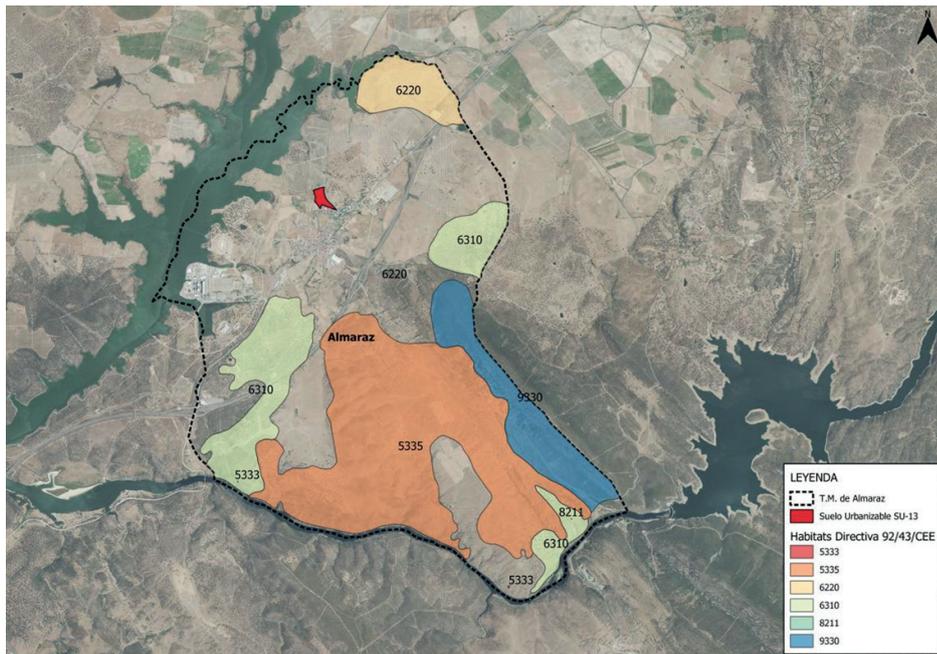
A continuación se muestran la justificación de las diferentes áreas de reparto tanto para suelo urbano no consolidado como para suelo urbanizable.

**Artículo de nueva redacción: Artículo. 2.8.2.13.- Sector Urbanizable 13.**

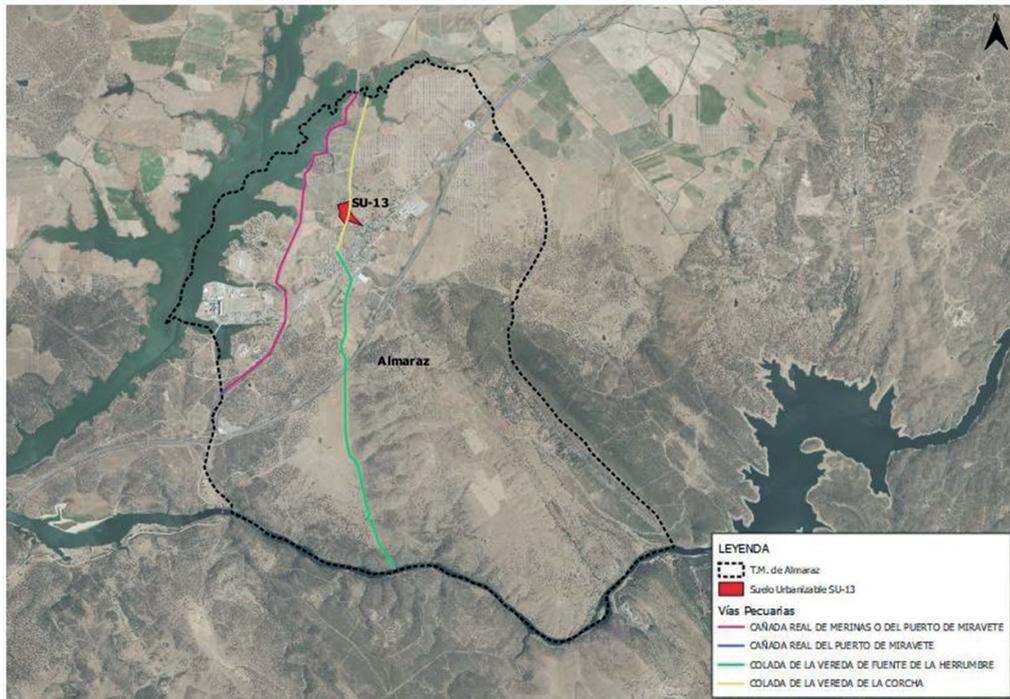
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANIZABLE.		PLANO
SECTOR NO ORDENADO	SU-13.	
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	52.210,43 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	36.547,30 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	0,00 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.	
Numero máximo de viviendas	0 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	----- m2.	
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde.	5.221,04 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	2.610,52 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	3.654,73 m2.	
Modalidad de la actividad de ejecución	ACTUACIÓN SISTEMÁTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
Figura de planeamiento	PLAN PARCIAL	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	-----	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	-----	
Retranqueos	-----	
Parcela Mínima	-----	
Frente Mínimo	-----	
Frente Máximo	-----	
Superficie de ocupación máxima	-----	
Alturas	-----	
Volumen edificable	-----	
Parcela Dotacional.	-----	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----	
Reserva de plazas de aparcamiento	-----	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL.		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANIZABLE	
Perímetro del Sector	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Industrial.	
Usos compatibles	Terciario, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		36.547,30 m2.
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-6	0,00
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	7.831,56	m2.
Espacios libres de dominio y uso público Zona Verde.	5.221,04	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	2.610,52	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot pública	-	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	183	

7. Extracto explicativo de aspectos ambientales.

Desde el punto de vista ambiental, la presente modificación puntual que conlleva la dotación de un nuevo sector urbanizable SU-13, en el noreste de la localidad de Almaraz, no presenta afecciones ambientales a hábitats ni espacios naturales protegidos, tal y como se muestra a continuación.



Por otro lado, dentro de los límites del nuevo sector urbanizable SU-13 nos encontramos con el discurrir de una vía pecuaria clasificada como Colada de la Vereda de la Corcha.

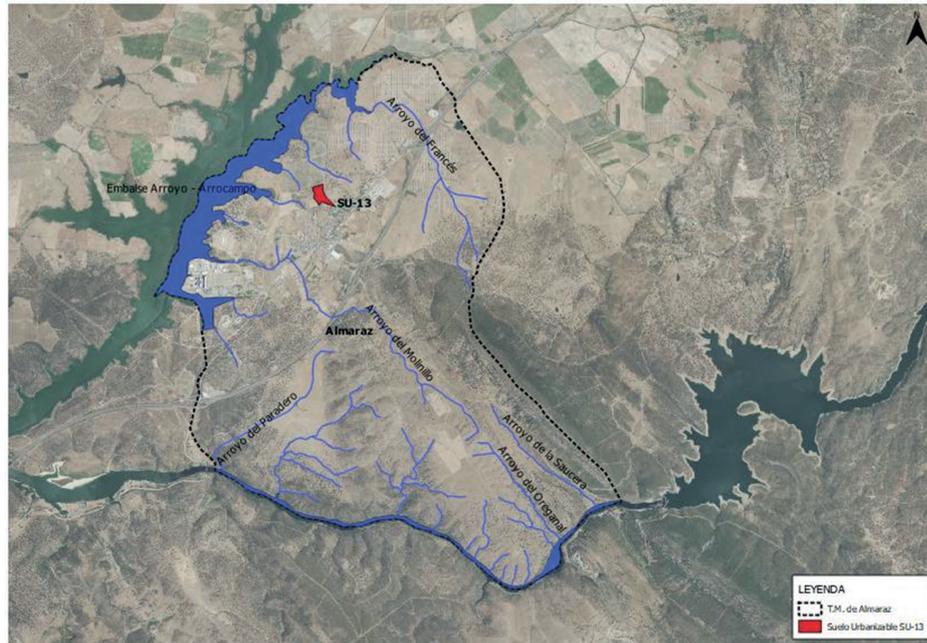


Si bien, el desarrollo de la presente modificación puntual, y posteriormente la ordenación del nuevo sector, tendrá en consideración la existencia de la misma y el desvío de su discurrir para garantizar su tránsito y continuidad, en las condiciones que determine el correspondiente informe sectorial del Servicio de Infraestructuras del Medio Rural.

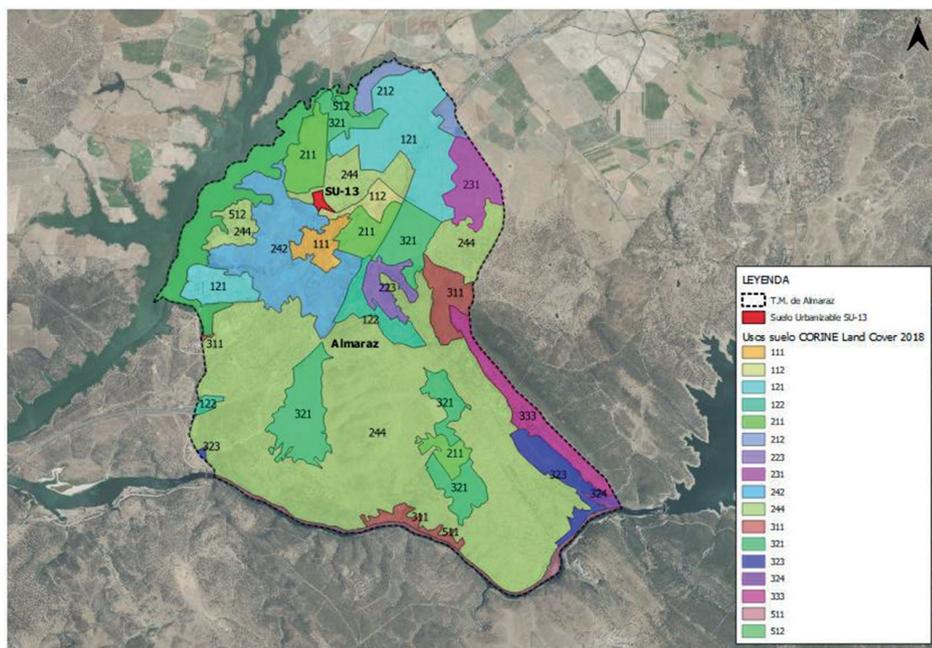
Respecto a los recursos hídricos existentes en el entorno del objeto de la modificación puntual, al norte de la misma, se encuentra el embalse de Almaraz-Arrocampo, al servicio de la población para la producción energética de la Central Nuclear de Almaraz.

En cuanto a los cauces existentes, se muestra la red hidrográfica a continuación, si bien, la modificación propuesta no supone un incremento de la demanda de recursos hídricos en el municipio, no provoca afecciones directas a los cauces públicos presentes en el término municipal, y no afecta a la configuración de las redes de saneamiento municipales, ni a los vertidos de aguas residuales o aguas pluviales que pudieran producirse.

No obstante, para evitar la afección de los cauces con el desarrollo del sector de uso industrial será necesario adoptar las medidas preventivas necesarias y ya tenidas en cuenta durante la aprobación del Plan General Municipal de Almaraz, así como aquellas que pudieran indicarse por parte de la de la Confederación Hidrográfica del Tajo, con objeto de evitar cualquier tipo de vertido y contaminación del agua.



Por otro lado, desde el punto de vista de la ocupación y eso del suelo, se trata de terrenos agrícolas de regadío, incluidos en el Plan General Municipal en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural - Zona Regable Valdecañas.





En cuanto al Patrimonio, dentro de los límites de afección del desarrollo de la presente modificación puntual, no se localiza ningún bien integrante del patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

El resto de elementos de carácter ambiental (fauna, flora, clima, aire, geología, paisaje) no se verán afectados por el desarrollo de la presente modificación puntual, y la situación actual, posibles impactos y medidas preventivas y correctoras a tener en cuenta serán coincidentes con las contenidas en la aprobación del Plan General Municipal de Almaraz.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 13/09/2022 y n.º CC/045/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Zona Regable Valdecañas y la recalificación de Suelo Urbanizable de uso residencial a Suelo Urbanizable de uso industrial, de terrenos colindantes con el matadero municipal para permitir la ampliación de éste, dando origen al Sector n.º 13.

Municipio: Almaraz.

Aprobación definitiva: 28 de julio de 2022.

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 Mérida, 13 de septiembre de 2022.

• • •

