



*ACUERDO de 29 de septiembre de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cabañas del Castillo, para la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de la parcela 181 del polígono 3, que se encuentra colindante con el perímetro de suelo urbano en la pedanía de Retamosa, para la obtención de reserva dotacional. (M-009). (2022AC0089)*

Asunto: Modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de la parcela 181 del polígono 3, que se encuentra colindante con el perímetro de suelo urbano en la pedanía de Retamosa, para la obtención de reserva dotacional. Cabañas del Castillo (M-009).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

#### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 06/10/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 21/10/2021 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 01/02/2022.

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 expediente contiene los informes de los siguientes órganos sectoriales:

- Dirección General de Turismo.
- Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.
- Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural.
- Servicio de Infraestructuras Viarias.
- Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.



El asunto fue sometido a la sesión de la CUOTEX de 31/03/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta que fuese corregido de acuerdo con las observaciones desarrolladas en la misma, y lo señalado en los informes técnico y jurídico presentados en la sesión.

## II. Competencia.

Cabañas del Castillo no dispone 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), por lo que 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 a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general 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 identificación del suelo urbano, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.a de la LOTUS), 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.

Cabañas del Castillo dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 19/12/1985.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.d de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que los proyectos de delimitación de suelo urbano puedan ser modificados en los términos de la disposición adicional cuarta de la LOTUS durante el plazo de 6 años a contar desde su entrada en vigor. La mencionada disposición adicional cuarta dispone que solo podrá modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano cuando el objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público. No obstante, según la disposición transitoria segunda, también se podrá abordar otras modificaciones siempre que el objeto y contenido de la modificación



esté previsto en un plan general municipal en redacción sobre el que haya recaído la aprobación provisional.

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.

El 17/09/2021 la Dirección General de Sostenibilidad resolvió formular el informe ambiental estratégico, donde se considera que no es previsible que la modificación puntual vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria. En el mismo sentido, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas informó que el proyecto/actividad no se encuentra dentro de los límites de ningún espacio incluido en Red Natura 2000, ni se prevé que pueda afectar de forma apreciable sobre los mismos o sus valores ambientales.

La Confederación Hidrográfica del Tajo emitió informe el 13/12/2021, donde señala que la actuación se ubica en la zona de policía de cauces públicos de un arroyo innominado, afluente del arroyo Egido, por lo que el desarrollo de futuras actuaciones requerirá de la emisión de un nuevo informe de este Organismo.

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, podría 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.



El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 31/03/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se completase, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el acuerdo que a tal efecto se emitió, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que acompañan al citado acuerdo.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, excluyendo del ámbito inicialmente previsto 6 pequeñas parcelas catastrales que se mantienen en el suelo no urbanizable, entre el suelo urbano consolidado y la unidad de actuación UA-1. También se han justificado los criterios y estándares de sostenibilidad, mejorándose con la solución propuesta el estándar de dotaciones públicas.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, se limita el ámbito de la modificación a la ampliación de la delimitación de suelo urbano sobre la parcela 181 del polígono 3, de la que ya 1.210 m<sup>2</sup> eran suelo urbano, que se incrementa con esta reclasificación en 7.204 m<sup>2</sup>. Todo el ámbito se destina a uso dotacional público, por lo que se encuentra dentro de los supuestos de modificación previstos en la disposición adicional cuarta y en el punto 3 de la disposición transitoria segunda de la LOTUS. Y queda acreditado que los terrenos cuentan con conexión con el contorno urbano y con las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

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 70.3 del RGLOTUS.

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 (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

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 recojan 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 57.6 de la LOTUS).

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,

D.ª EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,  
D. 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 29 de septiembre de 2022, se modifica el artículo 7.1 Definición y el artículo 7.2 Usos, de la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

### 7.1. Definición.

Corresponden a este ámbito, los terrenos delimitados en la UA-1, del casco urbano de Retamosa de Cabañas del Castillo, caracterizado por contener un Uso Residencial de tipología vivienda unifamiliar en hilera y Uso Terciario y, en aquellas parcelas cuyo uso sea el Dotacional Sanitario-Asistencial.

### 7.2. Usos.

#### — Clases de Usos.

- Uso principal: es aquel asignado a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario.
- Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el plan parcial.

#### — Tipos de Usos.

- Uso residencial: es el de aquellos edificios destinados a residencia permanente o temporal de sus moradores en su categoría de vivienda unifamiliar, entendida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.
- Uso garaje-aparcamiento: es aquel que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.
- Uso Terciario-aquel destinado a prestar un servicio a los ciudadanos (comercial, oficinas, hotelero, recreativo).
- Uso Dotacional: comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:



Categoría 1.<sup>a</sup>: Educativo.

Categoría 2.<sup>a</sup>: Cultural-Deportivo.

Categoría 3.<sup>a</sup>: Sanitario-Asistencial.

- **Uso Industrial:** el uso industrial en el ámbito del sector quedará limitado a talleres artesanales y talleres, ubicados en planta baja y con las limitaciones del apartado 3.1.1. de las ordenanzas vigentes.
- **Uso de Zonas Verdes:** comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: plazas y jardines.

Categoría 2.<sup>a</sup>: juego de niños (infantiles y pre-adolescentes).

- **Uso de viario e infraestructuras urbanas:** comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: viario.

Categoría 2.<sup>a</sup>: aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3.<sup>a</sup>: infraestructuras urbanas.

Los usos que se relacionan anteriormente se entienden prohibidos en el ámbito de la unidad, salvo similitud con algunos de ellos.

Los usos que se relacionan en este artículo se ajustarán en lo no previsto en estas ordenanzas a las condiciones generales de uso fijadas por las ordenanzas vigentes y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Extremadura que les pudiera afectar.

— Usos permitidos asociados con carácter general al uso principal.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:



1. El uso de garaje – aparcamiento tendrá el carácter de uso permitido para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario y dotacional para el servicio de las necesidades de la parcela.
2. El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso permitido para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

La presente modificación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante PDSU) del Cabañas del Castillo, se redacta y formula de acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Cabañas del Castillo, siendo los técnicos redactares: D.<sup>a</sup> Cristina Alonso Camacho (Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos, colegiada n.º 13252), D.<sup>a</sup> Guadalupe del Arco Delicado (Ingeniera Técnica de Obras Públicas, colegiada n.º 10279) y D.<sup>a</sup> Ana Muñoz Castaño (Licenciada en Geografía).

Tiene por objeto la ampliación de la delimitación del Suelo Urbano para la inclusión de terrenos destinados a uso Dotacional Público en los que se construirá una Residencia de Ancianos en la pedanía de Retamosa. Para ello, se pretende la reclasificación de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano. La ubicación de la Parcela 181 (Polígono 3, paraje Cercados, Ref. Catastral: 10034ª003001810000GP) se encuentra colindante con el perímetro de suelo urbano, incluso una superficie de la misma está ya clasificada como urbana (1.210 m<sup>2</sup>, un 14,38% de la superficie total), por lo que se da continuidad al suelo urbano.

La vigente delimitación de Suelo Urbano clasifica estos terrenos como Suelo no Urbanizable, estando un área, tal y como se ha indicado anteriormente, clasificado como Suelo Urbano. Con la presente modificación se pretende la inclusión del total de la parcela dentro de suelo urbano con el fin de cubrir las necesidades, en cuanto a equipamiento asistencial se refiere, de la pedanía de Retamosa. En concreto se pretenden reclasificar 7.204 m<sup>2</sup>.

La zona que se pretende ampliar es susceptible de ser integrada en el suelo urbano ya que cuenta con acceso rodado en el frente de la parcela, con red de abastecimiento, red de saneamiento y energía eléctrica, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 6 de la LOTUS.

Se calificará la parcela otorgándole el uso, según normativa vigente, Dotacional Público, manteniendo los criterios establecidos en las condiciones de la ordenación fijadas en la Normativa integrante del PDSU de Cabañas del Castillo.

Por otro lado, para ajustar esta calificación de los terrenos, será necesario la modificación del texto de la citada Normativa, concretamente el Artículo 7.2. Usos, ya que actualmente este tipo de equipamiento (Residencia de Ancianos) se encuentra dentro del Uso Terciario, en discordancia con lo que establece el Artículo 5, punto 5 de la LOTUS.

### CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PDSU DE CABAÑAS DEL CASTILLO

Según el PDSU vigente de Cabañas del Castillo la parcela objeto de modificación, parcela 181 del polígono 3 paraje "Cercados", está clasificada como Suelo No urbanizable, por lo que su regulación será según lo establecido en el Título VI Normas de aplicación del suelo no urbanizable.



Por otro lado, esta modificación pretende adecuar a la legislación vigente lo establecido en el Título VII. Normas reguladoras en suelo urbano no consolidado de las Normas Urbanísticas, concretamente el apartado 7.2. USOS, donde se expone lo siguiente:

— Clases de Usos.

- Uso principal: es aquel asignado a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario.
- Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el plan parcial.

— Tipos de Usos.

- Uso residencial: es el de aquellos edificios destinados a residencia permanente o temporal de sus moradores en su categoría de vivienda unifamiliar, entendida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.
- Uso garaje-aparcamiento: es aquel que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.
- Uso Terciario-aquel destinado a prestar un servicio a los ciudadanos en su categoría de Asistencial (Residencia de Ancianos). Este uso es susceptible de la modificación al no adaptarse a lo establecido en el artículo 5 de la LOTUS.
- Uso Dotacional: comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: Educativo.

Categoría 2.<sup>a</sup>: Cultural-Deportivo.

- Uso Industrial: el uso industrial en el ámbito del sector quedará limitado a talleres artesanales y talleres, ubicados en planta baja y con las limitaciones del apartado 3.1.1. de las ordenanzas vigentes.
- Uso de Zonas Verdes: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan

por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: plazas y jardines.

Categoría 2.<sup>a</sup>: juego de niños (infantiles y pre-adolescentes).

- Uso de viario e infraestructuras urbanas: comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: viario.

Categoría 2.<sup>a</sup>: aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3.<sup>a</sup>: infraestructuras urbanas.

Los usos que se relacionan anteriormente se entienden prohibidos en el ámbito de la unidad, salvo similitud con algunos de ellos.

Los usos que se relacionan en este artículo se ajustarán en lo no previsto en estas ordenanzas a las condiciones generales de uso fijadas por las ordenanzas vigentes y a la normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Extremadura que les pudiera afectar.

– Usos permitidos asociados con carácter general al uso principal.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

1. El uso de garaje – aparcamiento tendrá el carácter de uso permitido para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario y dotacional para el servicio de las necesidades de la parcela.
2. El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso permitido para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.

#### CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Debido a que la propuesta definida en la presente Modificación consiste en la clasificación como Suelo Urbano de la Parcela 181 Polígono 3 (paraje Cercados), la cual se califica como



Uso Dotacional Público, ésta estará regulada por las condiciones edificatorias establecidas en el artículo 7.5. Condiciones de Edificación de Uso Dotacional en la Normativa del PSDU vigente.

TITULARIDAD	Los terrenos destinados a este uso serán de dominio público o uso público.
CONDICIONES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"><li>- La catastral existente o 100 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones.</li><li>- No se permita la segregación de la parcela, que habrá de ser objeto de proyecto unitario de edificación.</li></ul>
CONDICIONES DE POSICIÓN	Se permite la libre disposición de la/s edificación/es respecto a linderos.
FONDO EDIFICABLE	No se fija.
CONDICIONES DE OCUPACIÓN	A. Ocupación sobre rasante: 80% de la parcela.
	B. Ocupación base rasante: se permite la construcción de una única planta bajo rasante.
EDIFICABILIDAD	No se fija.
ESPACIO LIBRE DE PARCELA	El proyecto de edificación resolverá el espacio libre resultante no ocupado por la edificación. En él se establecerán las correspondientes zonas de aparcamiento, tránsito e instalaciones deportivas complementarias al aire libre.
USOS PERMITIDOS	El ayuntamiento podrá permitir el uso aparcamiento.
CONDICIONES DE VOLUMEN (Altura máx.)	I planta: 5,5 m.
	II plantas: 7,5 m.



CUBIERTAS	<p>Las cubiertas serán planas o inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a la fachada no supere los 8 m.</p> <p>En caso de cubierta inclinada, la pendiente de los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14°) y 40% (22°) medidos sobre la horizontal. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 9,5 m de la línea de fachada.</p> <p>Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.</p> <p>La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente, el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 45 cm.</p> <p>El canto máximo de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.</p> <p>Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.</p> <p>Hastiales de cubierta inclinada: los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.</p>
-----------	--

En cuanto a la adaptación del apartado 7.2 a la legislación urbanística vigente se modificará dicho apartado de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la LOTUS, quedando redactado de la siguiente manera:

— Clases de Usos.

- Uso principal: es aquel asignado a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario.
- Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el plan parcial.

— Tipos de Usos.

- Uso residencial: es el de aquellos edificios destinados a residencia permanente o temporal de sus moradores en su categoría de vivienda unifamiliar, entendida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el viario o espacio público.
- Uso garaje-aparcamiento: es aquel que tiene por finalidad el estacionamiento de vehículos.



- Uso Terciario-aquel destinado a prestar un servicio a los ciudadanos (comercial, oficinas, hotelero, recreativo). Uso modificado para adaptarlo al artículo 5 de la LOTUS.
- Uso Dotacional: comprende aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos del equipamiento para su enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como de los servicios propios de la vida de la ciudad. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: Educativo.

Categoría 2.<sup>a</sup>: Cultural-Deportivo.

Categoría 3.<sup>a</sup>: Asistencial.

- Uso Industrial: el uso industrial en el ámbito del sector quedará limitado a talleres artesanales y talleres, ubicados en planta baja y con las limitaciones del apartado 3.1.1. de las ordenanzas vigentes.
- Uso de Zonas Verdes: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito de la unidad se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: plazas y jardines.

Categoría 2.<sup>a</sup>: juego de niños (infantiles y pre-adolescentes).

- Uso de viario e infraestructuras urbanas: comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: viario.

Categoría 2.<sup>a</sup>: aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3.<sup>a</sup>: infraestructuras urbanas.

Los usos que se relacionan anteriormente se entienden prohibidos en el ámbito de la unidad, salvo similitud con algunos de ellos.

Los usos que se relacionan en este artículo se ajustarán en lo no previsto en estas ordenanzas a las condiciones generales de uso fijadas por las ordenanzas vigentes y a la



normativa sectorial de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Extremadura que les pudiera afectar.

– Usos permitidos asociados con carácter general al uso principal.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

1. El uso de garaje – aparcamiento tendrá el carácter de uso permitido para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario y dotacional para el servicio de las necesidades de la parcela.
2. El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso permitido para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de las parcelas que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.

Entre las acciones a llevar a cabo, objeto de la presente modificación, la única que podría generar alguna incidencia medioambiental, es la construcción del edificio que albergará la residencia de ancianos. En términos generales serían los siguientes:

- **Atmósfera.** Cambios en la calidad del aire provocado por el movimiento de maquinaria pesada que provocan gases y polvo.
- **Calidad del agua.** No se verá afectada, ya que se conectará a la red de saneamiento existente en el frente de la parcela donde se ubicará la Residencia de Ancianos.
- **Suelos.** Se verá afectado el cambio de uso de suelo, así como su superficie ocupada por la construcción.
- **Paisaje.** Se verá alterada la calidad visual del paisaje.

La modificación en la planimetría y articulado consisten en:

- Modificar el Plano 11. Delimitación del Suelo Urbano.
- Incluir el Plano 11.2: Usos.
- Modificar los artículos 7.1. Definición y 7.2. USOS de la Normativa del PDSU.

**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 24/11/2022 y n.º CC/055/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de la parcela 181 del polígono 3, que se encuentra colindante con el perímetro de suelo urbano en la pedanía de Retamosa, para la obtención de reserva dotacional.

Municipio: Cabañas del Castillo.

Aprobación definitiva: 29 de septiembre 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.

Mérida, 24 de noviembre de 2022.

• • •

