

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

ACUERDO de 22 de diciembre de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 2-2021 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casas del Castañar (M-004), para la recalificación de varias parcelas urbanas y rústicas: polígono 10 parcelas 151 y 153 (de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional), polígono 10 parcelas 3, 11, 439, 440, 441, 442 (de suelo urbano de uso dotacional a residencial) y varias fincas en el núcleo urbano (de uso residencial a dotacional). (2023AC0012)

Asunto: Modificación puntual n.º 2-2021 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la recalificación de varias parcelas urbanas y rústicas: polígono 10 parcelas 151 y 153 (de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional), polígono 10 parcelas 3, 11, 439, 440, 441, 442 (de suelo urbano de uso dotacional a residencial) y varias fincas en el núcleo urbano (de uso residencial a dotacional). Casas del Castañar (M-004).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 22 de diciembre 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 23/06/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 06/07/2021 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 30/09/2021.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 06/08/2021 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Constan en el expediente los informes de la Diputación de Cáceres (18/11/2021), del Servicio de Infraestructuras del Medio Rural (30/11/2021), del Servicio de Ordenación del Territorio (01/12/2021), de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural (12/01/2022) y de la Confederación Hidrográfica del Tajo (24/01/2022).

Tras el acuerdo de la CUOTEX de 31/03/2022, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remitió una nueva propuesta técnica que fue sometida de nuevo a valoración de la CUOTEX de 27/10/2022, que también acordó dejar en suspenso la aprobación definitiva.



II. Competencia.

Casas del Castañar 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 propone afecta a determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que se encuadran dentro de las determinaciones de ordenación estructural previstas en el artículo 45.2 de la LOTUS, por lo que 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.

Casas del Castañar tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que 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 Gral. de Sostenibilidad emitió una resolución el 09/08/2021 por la que determina la no necesidad de someter el expediente a evaluación ambiental estratégica simplificada.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 27/10/2022 que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se completamente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañaban.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 21/11/2021.

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 ha adaptado en lo fundamental a las previsiones del artículo 47 de la LOTUS y del 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.

En la nueva propuesta presentada se propone una zona verde próxima a la piscina municipal en terrenos calificados actualmente como "dotaciones", para dar cumplimiento al estándar mínimo que actualmente no se cumple para la totalidad del municipio. Así, a la vista de los cálculos realizados para comprobar las superficies de dotaciones, zonas verdes y el incremento de población asociado al aumento de superficie residencial, se cumplen



los estándares mínimos de dotaciones y zonas verdes, y se mejoran los de densidad de población y de vivienda, cumpliendo con el mandato del artículo 11.5 de la LOTUS, que establece la obligación de dar cuenta en la memoria de los instrumentos de ordenación del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación.

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.

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 Gral. 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 7.1.c de la LSOTEX, 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 49.1.f 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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 15 de marzo de 2023.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE

**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 22 de diciembre de 2022, se modifica el artículo 177. Tipo de edificación y se incluyen las fichas de actuaciones en suelo urbano Sector 06 y Sector 07, en la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 177. Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá 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 seguirá 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 superficies de las Unidades de Ejecución que se definen en las presentes Normas son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE
1	7.696 m ²
2	2.813 m ²
3	2.754 m ²
4	6.778 m ²
5	3.869 m ²
SECTOR 06 (UAS-06)	4.242 m ²
SECTOR 07(UAS-07)	5.140 m ²
TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN 33.292 m ²	

El sistema de actuación para estas unidades será el de compensación.



FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

SECTOR 06	
Definición:	Sector 06
Unidades de Actuación que comprende:	UAS 06 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	4.242,85 m ²
Superficie suelo edificable:	3.627,75 m ²
Superficie de viales:	615,10 m ²
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 1. Residencial (Artículo 177 y siguientes NNSS)
Condiciones particulares de edificación:	Artículo 178. Usos permitidos Artículo 179. Alineaciones y rasantes Artículo 180. Dimensiones de parcela mínima Artículo 181. Superficie ocupada Artículo 182. Alturas permitidas Artículo 183. Vuelos máximos Artículo 184. Edificabilidad máxima
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Oeste del núcleo en la zona aislada del casco urbano.
Condiciones de desarrollo y ejecución:	- Figura de Planeamiento: Cada área objeto de un único Estudio de Detalle. - Sistema de Gestión: La promoción será privada. - Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
Dotaciones:	Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente: - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización. - Los terrenos destinados a Dotaciones. - El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución (artículo 77.2.b LOTUS) - Al tener el municipio exceso de m ² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m ² de dichos usos.



SECTOR 07	
Definición:	Sector 07
Unidades de Actuación que comprende:	U.A.S. 07 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	5.140,55 m ²
Superficie suelo edificable:	3.919,80 m ²
Superficie de viales:	1.220,75 m ²
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 1. Residencial (Artículo 177 y siguientes NNSS)
Condiciones particulares de edificación:	Artículo 178. Usos permitidos Artículo 179. Alineaciones y rasantes Artículo 180. Dimensiones de parcela mínima Artículo 181. Superficie ocupada Artículo 182. Alturas permitidas Artículo 183. Vuelos máximos Artículo 184. Edificabilidad máxima
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Oeste del núcleo en la zona aislada del casco urbano.
Condiciones de desarrollo y ejecución:	- Figura de Planeamiento: Cada área objeto de un único Estudio de Detalle. - Sistema de Gestión: La promoción será privada. - Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
Dotaciones:	Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente: - Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización. - Los terrenos destinados a Dotaciones. - El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución. (Artículo 77.2.b LOTUS) - Al tener el municipio exceso de m ² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m ² de dichos usos.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO**

Técnico Redactor: Juan Antonio Álvarez Fernández. Arquitecto

El objetivo de la modificación puntual tiene varias vertientes:

- De un lado, alterar la vigente calificación urbanística-dotacional para pasar suelo clasificado como no urbanizable a suelo dotacional.
- De otro lado, pasar de suelo de uso residencial a suelo dotacional.
- Clasificar también parte de suelo dotacional como suelo de uso residencial.

No se pretende modificar clasificaciones de suelo con un fin especulativo, sino para adaptarlo a la realidad con que está desarrollado actualmente sin la regulación necesaria.

Mediante esta reclasificación se compensa el equipamiento dotacional, y se mejora el equilibrio dotacional, dada que la extensión que se dedica a este uso es notablemente superior a la actual, a fin de cumplir con los estándares de calidad requerido.

Por un lado, las Normas Subsidiarias de Casas del Castañar incluye algunos terrenos privados con unas características de suelo que limitan su desarrollo siendo parcelas con un uso dotacional, la cual impide cualquier tipo de actuación urbanística pública dentro esa zona, y por consiguiente dificultar cualquier modificación que pudiera llevarse a cabo por parte municipal.

Otros terrenos o parcelas municipales cuentan como no urbanizables donde ya se encuentra urbanizado o dotado de instalaciones municipales, así como algunas parcelas y/o inmuebles que siendo residenciales podrían estar catalogados como dotacional para un correcto desarrollo del suelo en cuanto a usos se refiere.

También es cierto que las superficies actuales son las que son y nunca objeto de este documento el modificarlas, refiriéndonos únicamente a modificación de usos.

Los términos de la alteración propuesta se detalla en la siguiente tabla:

ZONA ACTUAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	SUPERFICIE ACTUAL	ZONA NUEVA	MODIFICACIÓN	SUPERFICIE MODIFICADA
1	RESIDENCIAL	140,00 m ²	1	DOTACIONAL	140,00 m ²
2	RESIDENCIAL	25,00 m ²	2	DOTACIONAL	25,00 m ²



ZONA ACTUAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	SUPERFICIE ACTUAL	ZONA NUEVA	MODIFICACIÓN	SUPERFICIE MODIFICADA
3	RESIDENCIAL	2439,00 m ²	3	DOTACIONAL	2439,00 m ²
4	RESIDENCIAL	102,00 m ²	4	DOTACIONAL	102,00 m ²
5	RESIDENCIAL	422,00 m ²	5	DOTACIONAL	422,00 m ²
6	RESIDENCIAL	537,00 m ²	6	DOTACIONAL	537,00 m ²
7	RESIDENCIAL	589,20 m ²	7	DOTACIONAL	589,20 m ²
8	NO URBANIZABLE	373,80 m ²	8	DOTACIONAL	373,80 m ²
9	NO URBANIZABLE	3.038,00 m ²			3.038,00 m ²
10	DOTACIONAL	2.786,05 m ²	U.A. 7	RESIDENCIAL	3.919,80 m ²
11	RESIDENCIAL	2.500,00 m ²			
12	DOTACIONAL	1.220,75 m ²			
14	VIAL	615,10 m ²	U.A. 6	VIAL	615,10 m ²
13	DOTACIONAL	2.498,00 m ²		RESIDENCIAL	3.627,75 m ²
15	DOTACIONAL	1.129,75 m ²			
SUPERFICIE AFECTADA		18.415,68 m ²	SUPERFICIE DESPUÉS MODIFICACIÓN		17.049,40 m ² *

Partimos por tanto con un claro objetivo en esta modificación, corregir los errores de las Normas Subsidiarias en cuanto a la asignación de usos a varias parcelas urbanas que aparecen con calificación dotacional e intercambiar el uso residencial y dotacional entre las parcelas que realmente lo soportan, así como otras que actualmente aparecen como Suelo Urbano debiendo ser Dotacional.

No parece razonable que las viviendas o parcelas privadas (Zonas 10, 13 y 15) estén calificadas como uso dotacional, ni que parcelas con un aprovechamiento dotacional (aparcamiento y deportivo) estén clasificadas como suelo no urbanizable tal y como ocurre en las zonas 7, 8 y 9.

Para no perder el aprovechamiento fijado por las Normas Subsidiarias para el uso residencial, y al tener un exceso de m² de dotacional muy por encima de los estándares como veremos posteriormente es por lo que se propuso que el solar donde se ubican suelos dotacionales próximos a suelo residencial, asumiera dicho aprovechamiento.



Se crearían por tanto 2 nuevos sectores:

SEC-06 con una única UAS-06 (Uso Residencial).

SEC-07 con una única UAS-07 (Uso Residencial).

El Ayuntamiento valoró la opción de crear suelo para viviendas ya que el municipio está cayendo en los últimos años en población y se hace necesario poder ofrecer viviendas de nueva construcción que generen actividad económica tanto directa como indirecta y de esta manera conseguir fijar población, incluso atrayendo población de segunda residencia de Plasencia como núcleo principal.

Se hace por tanto necesario realizar la Modificación del artículo 177 que quedaría de la siguiente forma:

Artículo 177. Tipo de edificación.

El Tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá 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 seguirá 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 superficies de las Unidades de Ejecución que se definen en las presentes Normas son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE
1	7.696 m ²
2	2.813 m ²
3	2.754 m ²
4	6.778 m ²
5	3.869 m ²
SECTOR 06 (UAS-06)	4.242 m ²
SECTOR 07(UAS-07)	5.140 m ²
TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN 33.292 m ²	



El sistema de actuación para estas unidades será el de compensación.

FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

SECTOR 06	
Definición:	Sector 06
Unidades de Actuación que comprende:	UAS 06 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	4.242,85 m ²
Superficie suelo edificable:	3.627,75 m ²
Superficie de viales:	615,10 m ²
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 1. Residencial (Artículo 177 y siguientes NNSS)
Condiciones particulares de edificación:	Artículo 178. Usos permitidos Artículo 179. Alineaciones y rasantes Artículo 180. Dimensiones de parcela mínima Artículo 181. Superficie ocupada Artículo 182. Alturas permitidas Artículo 183. Vuelos máximos Artículo 184. Edificabilidad máxima
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Oeste del núcleo en la zona aislada del casco urbano.
Condiciones de desarrollo y ejecución:	<ul style="list-style-type: none">- Figura de Planeamiento: Cada área objeto de un único Estudio de Detalle.- Sistema de Gestión: La promoción será privada.- Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
Dotaciones:	<p>Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.- Los terrenos destinados a Dotaciones.- El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución. (Artículo 77.2.b LOTUS)- Al tener el municipio exceso de m² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m² de dichos usos.



SECTOR 07	
Definición:	Sector 07
Unidades de Actuación que comprende:	UAS 07 (Unidad de Actuación Simplificada)
Superficie aproximada:	5.140,55 m ²
Superficie suelo edificable:	3.919,80 m ²
Superficie de viales:	1.220,75 m ²
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 1. Residencial (Artículo 177 y siguientes NNSS)
Condiciones particulares de edificación:	Artículo 178. Usos permitidos Artículo 179. Alineaciones y rasantes Artículo 180. Dimensiones de parcela mínima Artículo 181. Superficie ocupada Artículo 182. Alturas permitidas Artículo 183. Vuelos máximos Artículo 184. Edificabilidad máxima
Objetivos:	Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Oeste del núcleo en la zona aislada del casco urbano.
Condiciones de desarrollo y ejecución:	<ul style="list-style-type: none">- Figura de Planeamiento: Cada área objeto de un único Estudio de Detalle.- Sistema de Gestión: La promoción será privada.- Sistema de Actuación: Será el de Compensación.
Dotaciones:	Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente: <ul style="list-style-type: none">- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.- Los terrenos destinados a Dotaciones.- El 5% del aprovechamiento resultante de la Unidad de Ejecución. (Artículo 77.2.b LOTUS)- Al tener el municipio exceso de m² de dotacionales y zonas verdes se hace innecesario la cesión de m² de dichos usos.



JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

Según se establece en el artículo 12 donde se establecen los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana, de la vigente Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se establecen los siguientes estándares de sostenibilidad inicial (actuales existentes) y finales (con la ordenación propuesta):

Estándares de sostenibilidad		
	Inicial	Modificación
	Densidad	
DP	22,23 hab/ha	63,74 hab/ha
DV	41,62 viv/ha	57,83 viv/ha > 10 viv/ha
	Zonas Verdes	
ZVG	-----	-----
ZVL	0,00 m ² /hab	5,01 m ² /hab > 5 m ² /hab
	Dotaciones Públicas	
SDG	-----	-----
SDL	29,27 m ² /hab	28,47 m ² /hab > 1,6 m ² /hab

INTEGRACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES

La presente modificación no conlleva afección a los aspectos ambientales, ya que el objeto principal ha sido sobre suelo urbano, y anexar una parcela colindante que actualmente no cuenta con valores ambientales, ya que está junto a una zona urbana consolidada y sin presencia faunística. Así mismo, esta ampliación supone una mejora del equipamiento municipal.

Por todo lo anterior, no supone ninguna disminución de la calidad ambiental, por lo que no ha sido necesario someterlo al procedimiento de evaluación ambiental.

**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 11/04/2023 y n.º CC/013/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2-2021 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la recalificación de varias parcelas urbanas y rústicas: polígono 10 parcelas 151 y 153 (de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso dotacional), polígono 10 parcelas 3, 11, 439, 440, 441, 442 (de suelo urbano de uso dotacional a residencial) y varias fincas en el núcleo urbano (de uso residencial a dotacional).

Municipio: Casas del Castañar.

Aprobación definitiva: 22 de diciembre 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, 11 de abril de 2023.

• • •

