

novo

www.novoarquitectura.es
josé david cid duque - arquitecto



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 17 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ALMOHARÍN. (CÁCERES)

PROMOTOR:

JUAN SOLANO GONZÁLEZ

ARQUITECTO:

JOSÉ DAVID CID DUQUE

SEPTIEMBRE 2018

ÍNDICE

MEMORIA

A. MEMORIA INFORMATIVA

- A.1 Datos Generales
- A.2 Antecedentes Urbanísticos
- A.3 Objeto de la modificación
- A.4 Descripción del ámbito

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- B.1 Justificación de la modificación puntual
- B.2 Justificación ordenación adoptada y cumplimiento normativa vigente
- B.3 Estado Actual y Modificado Normativa.
Artículos actuales, modificados y de nueva creación.
- B.4 Documentación afectada de las NNSS de Planeamiento
- B.5 Conclusión

C. ANEXOS

- C1. Fichas catastrales de parcelas afectadas
- C2. Reportaje fotográfico

PLANOS

DE INFORMACIÓN

- 1. PLANO DE SITUACIÓN. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 2. ESTADO ACTUAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 3. ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN Y ALINEACIONES
- 4. ESTADO ACTUAL. ÁREAS NORMATIVAS
- 5. ESTADO ACTUAL. SERVICIOS URBANÍSTICOS

DE ORDENACIÓN

- 6. ESTADO MODIFICADO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 7. ESTADO MODIFICADO. ORDENACIÓN Y ALINEACIONES
- 8. ESTADO MODIFICADO. ÁREAS NORMATIVAS

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. Datos Generales

Se redacta la presente modificación por encargo de D. Juan Solano González S.L.U, con NIF: B 10390128 y domicilio a efectos de notificaciones en Carretera EX-206, Km 49 de Almoharín, provincia de Cáceres, ESPAÑA, con C.P.: 10132.

El encargo se realiza a D. José David Cid Duque, arquitecto, colegiado nº 536013 por el COADE.

A.2. Antecedentes Urbanísticos

Planeamiento Vigente

La normativa de aplicación son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) con aprobación definitiva el 24 de Septiembre de 1997 y publicación en DOE el 26 de Febrero de 1998. La modificación que nos ocupa es la 17ª modificación.

Normativa Urbanística Aplicable

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1 y 80.5-) Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero.

A.3. Objeto de la Modificación

La presente modificación tiene como objetivo la reclasificación de suelo no urbanizable colindante al suelo urbano a suelo urbano no consolidado de uso industrial.



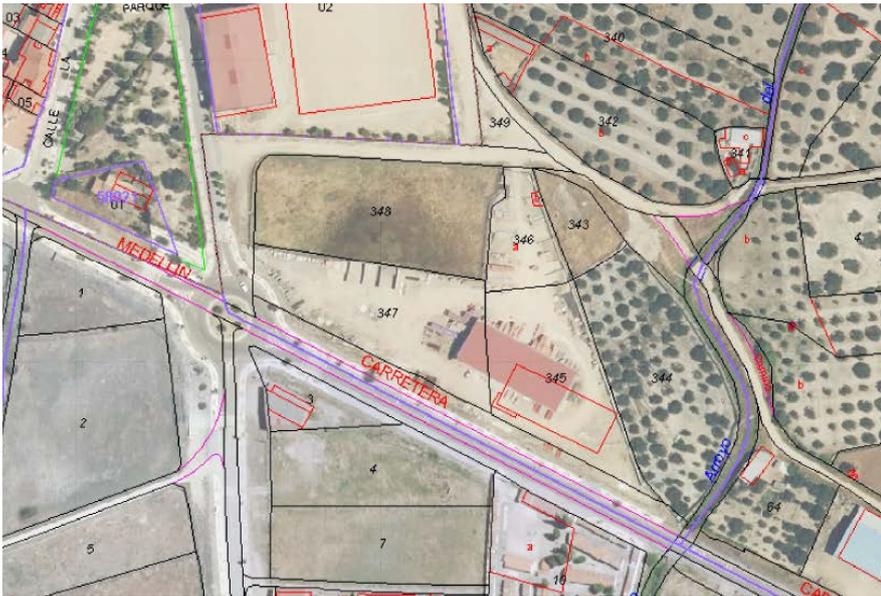
Asimismo, se aprecia la conveniencia de modificar condiciones relativas a distancias a linderos para la tipología edificación industrial aislada.

A.4. Descripción del ámbito

La modificación que se plantea afecta a suelo clasificado como no urbanizable por las NNSS del municipio, dentro de la categoría de suelo no urbanizable común.

Los terrenos afectados, según datos de la oficina virtual del catastro son integrantes de las siguientes parcelas:

- Polígono 3, parcela 345. Parcela edificada (1025 m² de edificación).
- Polígono 3, parcela 346. Parcela sin edificar.
- Polígono 3, parcela 347. Parcela sin edificar.
- Polígono 3, parcela 348. Parcela sin edificar.
- Polígono 3, parcela 9078. (camino público)



La zona objeto de reclasificación cuenta con los siguientes límites, según cartografía catastral:

- Norte: con camino público (parcela 9078 del polígono 3).
- Sur: con Carretera EX-206 (Carretera de Cáceres a Villanueva de la Serena).
- Este: con fincas rústicas en Suelo No Urbanizable Común (parcelas 343 y 344 del polígono 3).
- Oeste: con Suelo Urbano, conformado por la Calle Benavente o Carretera a Villamesías, integrante de la red viaria general del municipio (según plano de ordenación 3.6 –Red Viaria General- y artículo 2.2.34 normativa).

Los terrenos afectados presentan una topografía sin desniveles de relevancia.

Para la elaboración de la presente documentación se ha tomado como base planos cartográficos. Considerando la cartografía de base indicada, la superficie total de la zona afectada es de 16349 m².

Se adjunta en el anexo 1 las fichas catastrales de las parcelas afectadas.

Viario y Urbanización:

La zona objeto de reclasificación cuenta con viarios tanto en la zona sur (Carretera EX206) como en su zona oeste (red viaria general del municipio). El nivel de urbanización no es completo, ya que, aunque la zona cuenta con algunos servicios urbanísticos, se pueden apreciar algunas carencias. Ver Plano de Información nº 5 de la presente modificación.

Actualmente las parcelas tienen acceso tanto desde estos dos viarios como desde el camino público existente en la zona norte.

Edificación:

Actualmente existe una edificación correspondiente a nave industrial en una de las parcelas. Cuenta con unos 1025 m2 construidos, aproximadamente.

Esta construcción responde al uso que se viene desarrollando en dicha parcela, (nave-almacén para materiales de la construcción), para el cual se obtuvieron las autorizaciones correspondientes (en lo referente a la calificación urbanística, le corresponde el expediente 2001/061/CC según IDEEx).

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1 Justificación de la modificación puntual

La necesidad de la presente modificación puntual deriva de la conveniencia de dar respuesta a la demanda de suelo industrial en el municipio, teniendo en cuenta, fundamentalmente, dos factores:

1. La idoneidad de área afectada, en lo que a ubicación se refiere, teniendo en cuenta el modelo de crecimiento del municipio. La zona objeto de modificación se encuentra cercana al polígono industrial existente, bien comunicada, con acceso desde la Carretera EX206, y colindante al suelo urbano. Esta última circunstancia, a su vez, imposibilita la ampliación de la calificación urbanística concedida en su día, lo cual resulta ser un factor determinante, al precisar el promotor la ampliación de la actividad que actualmente se viene desarrollando.
2. La inexistencia en el municipio de terrenos urbanos libres con las características requeridas por la actividad a desarrollar (parcelas urbanas de uso industrial y tamaño medio-grande, donde se pueda implantar edificación tipo nave industrial de tipología aislada y que pueda disponer, asimismo, de amplio espacio libre en parcela para descarga de mercancías). Cabe indicar que el tejido industrial disponible en el municipio no se ajusta a estas características, al tratarse de parcelas de uso industrial de tamaño en general pequeño y con una tipología predominantemente en hilera. A esto se le suma la paulatina colmatación de estos suelos (ubicados al sur de la zona objeto de modificación).

Actualmente las Normas Subsidiarias de Almoharín contemplan en el sureste del municipio una zona destinada a polígono industrial (conforman las UE-9, 10 y 16). Sin embargo, la parcelación -y la tipología autorizable- de estas zonas se ajusta principalmente a la tipología industrial en hilera, tal y como reflejan los planos de ordenación de las NNSS, quedando la posibilidad de empleo de la tipología aislada restringida a una superficie de suelo muy reducida, y contando por tanto, con una presencia muy escasa en el tejido industrial actual. En base a esta situación, se aprecia la necesidad de dotar al municipio de un suelo industrial con una ordenación que pueda dar servicio principalmente a un tipo de industria más cercano al “extensivo” que al “intensivo”, ordenado en tipología aislada, que precisa de una mayor superficie de parcela disponible y destinada a otros tipos de actividades industriales, de modo que se diversifique el sector industrial del municipio, dada la necesidad de parcelas de tamaño mayor.

Almoharín es un municipio con una población de 1848 habitantes, (dato correspondiente al 1 de enero del año 2017 –fuente: INE Instituto Nacional de Estadística-), perteneciente a la Mancomunidad de Municipios Sierra de Montánchez, en la provincia de Cáceres. La actividad económica del municipio se basa fundamentalmente en el sector servicios, seguido en menor medida por los sectores primario, de la construcción e industrial (según datos del Observatorio Socioeconómico Provincial de la Diputación de Cáceres –diciembre 2017-).

Con la presente modificación puntual se trata de facilitar la implantación de nuevas empresas, incrementando la oferta de suelo industrial en el municipio y diversificándola, posibilitando la implantación real de las tipologías industriales aisladas.

En este contexto, sumando la idoneidad de los terrenos para el uso pretendido, se hace conveniente y necesaria la reclasificación de terrenos indicada, dando respuesta de este modo a la problemática expuesta y adecuando la normativa municipal a las necesidades socioeconómicas y urbanísticas del municipio. La reclasificación de estos terrenos como suelo urbano no consolidado conlleva una integración lógica, racional y coherente de los mismos en la estructura y modelo de crecimiento del municipio, dando continuidad a la trama urbana y a los usos industriales del municipio, con un sistema de comunicaciones adecuado a sus necesidades.

B.2 Justificación de ordenación adoptada y cumplimiento normativa

Clasificación del suelo y servicios urbanísticos

Los terrenos a reclasificar se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado, según establece el artículo 9 LSOTEX y en el artículo 4 RPLANEX, al tratarse de terrenos integrables en el núcleo de población existente –son colindantes-, y contar con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, resultando únicamente preciso completar –en un pequeño tramo- la urbanización existente para el correcto acceso a las parcelas y su correspondiente consideración como solar.

A continuación se describen los servicios urbanísticos con que cuenta la zona de actuación. Se pueden apreciar en plano de información nº 5. Servicios urbanísticos.

Acceso Rodado

Cuenta con acceso rodado tanto desde sus zonas sur como oeste (Carretera EX206 y Calle Benavente –también conocida como Carretera a Villamesias-, respectivamente). En su zona norte también cuenta con acceso rodado, desde camino público existente, si bien este último consiste en un camino de tierra.

Abastecimiento de agua

Desde la zona sur y oeste se puede contar con red de abastecimiento de agua.

Saneamiento

Existe red de saneamiento en Calle Benavente –zona oeste-, y en zona suroeste, conectando con Emisario del municipio.

Suministro eléctrico

Tanto los viarios sur y oeste cuentan con red eléctrica y de alumbrado público.

Ordenación adoptada.

Teniendo en cuenta la configuración del área a reclasificar, la ordenación adoptada consiste básicamente en la ordenación de la manzana resultante, respetando los sistemas generales y dominios públicos existentes en el área afectada.

La tipología edificatoria principal de aplicación en la zona será la aislada. No obstante, con el objeto de facilitar la implantación de cualquier tipo de uso industrial, se considera oportuno permitir en una parte del ámbito afectado, la posibilidad de implantación de ambas tipologías industriales (aislada y en hilera), dada la paulatina colmatación que se viene apreciando del suelo industrial actual. Para alcanzar este objetivo, se plantea, en los planos de ordenación, incorporar como tipología principal, la aislada, permitiendo la implantación de la tipología en hilera únicamente en la zona norte de la actuación, de modo alternativo a la tipología aislada.

Como resultado de esta ordenación la manzana queda conformada por las dos parcelas destinadas a usos dotacionales y por dos parcelas destinadas a uso industrial, teniendo todas ellas acceso desde los viales existentes (EX- 206 y Calle Benavente). Las parcelas dotacionales –ambas destinadas a zona verde- se localizan en los extremos sureste y suroeste de la manzana, dando continuidad a las dotaciones ya existentes en los otros frentes de viario -cementerio municipal en EX206 y parque público en Calle Benavente- y respondiendo a las necesidades manifestadas por representante municipal. La parcelación propuesta para el uso industrial consta, por tanto, de dos parcelas de tamaño superior a 1000 m², pudiendo implantarse en las mismas, por tanto, la tipología de industria aislada, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.3 de la normativa urbanística municipal.

El resto de condiciones de implantación de la edificación, responderá al establecido en la normativa.

Actualmente la normativa municipal no establece una zonificación u ordenanzas edificatorias de aplicación por zonas en el municipio. Las condiciones de aplicación (parcela mínima, retranqueos aplicables según tipologías, ocupación, nº de plantas y aprovechamiento) para cada uso y tipología, se determinan, por tanto, en el articulado que corresponde a cada una de estas condiciones y en los

planos de ordenación, en su caso. Como consecuencia de esta estructura normativa, no resulta precisa la incorporación de una ordenanza concreta para la ordenación de usos y condiciones de implantación de los mismos en la zona de actuación, ni la inclusión de ningún otro tipo de uso.

Cabe indicar que en el análisis realizado de la normativa municipal, se ha apreciado una excesiva rigidez en la regulación de la tipología principal que nos ocupa –edificación industrial aislada-, en lo referente a las distancias a linderos. Tras estudiar la situación, se entiende que la flexibilización de estas condiciones no solo beneficiaría al área objeto de actuación, sino al conjunto del municipio por considerarse en exceso restrictivas.

Considerando la situación expuesta, se entiende preciso, en aras de una mayor adecuación a las necesidades observadas para la tipología aislada, reducir a 5 metros la distancia de estas edificaciones a la alineación principal –por donde tenga lugar el acceso principal de la parcela-, al considerar la distancia de 10 m establecida actualmente a las alineaciones oficiales en exceso restrictiva para una edificación de este tipo. Asimismo, se considera necesario incorporar a la normativa vigente la posibilidad de permitir, en estos casos, adosar a uno solo de los linderos –lateral o trasero- la edificación, manteniendo en el resto de linderos las distancias establecidas en la normativa. Esto se debe a la necesidad apreciada de posibilitar el aprovechamiento máximo de la superficie libre de la parcela, sin menoscabar la condición principal de aislada, respetando las distancias de 5 m al resto de linderos –laterales o de fondo, según el caso-.

Para realizar este cambio resulta preciso modificar los artículos 2.1.5 y 2.1.6 de las normas.

Estándares urbanísticos.

Teniendo en cuenta el tipo de uso y edificaciones previstas, no se considera precisa una edificabilidad alta, ni siquiera resulta necesario alcanzar la edificabilidad máxima establecida en LSOTEX ni RPLANEX para este tipo de actuaciones. Es por ello que la edificabilidad global planteada es de 0,5 m²/m², inferior a la máxima establecida en el art. 74 LSOTEX para este tipo de municipios (0,7 m²/m²).

A continuación se muestra un cuadro en el que se refleja el ajuste de la propuesta a los estándares mínimos establecidos en los artículos 74 LSOTEX y 27 y 30 RPLANEX.

ESTÁNDARES DE LA ORDENACIÓN	SEGÚN LSOTEX	MODIFICACION PUNTUAL
USO INDUSTRIAL		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (m ² s)	16349	
SSGG EXISTENTE (m ² s)	491	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m ² s)	15858	
SUPERFICIE LUCRATIVA DEL SECTOR (m ² t)		7929,00
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ² s)	≤ 0,7	0,5
CESIONES		
AYUNTAMIENTO (10% APROVECH. LUCRAT.)(m ² s)	792,90	792,9 (se plantea monetización)
DOTACIONES PÚBLICAS (15% SUP. TOTAL ORDENADA) (m ² s)	2378,70	2379,00
ZONAS VERDES (≥ 2/3 partes superficie dotacional total)	1585,80	2379,00
Nº PLAZAS APARCAMIENTOS PÚBLICOS (0,5 plazas/100 m ² t)	40	40 (se plantea solicitar exención)

En nuestro caso, las reservas dotacionales se destinan en su totalidad a zonas verdes, conforme a lo establecido tanto en LSOTEX como en RPLANEX, donde la reserva de 2/3 partes de las zonas dotacionales totales para uso de zonas verdes se establece como mínimo, no como máximo, pudiendo destinarse la 1/3 parte restante para cualquier otro uso dotacional, entendiéndose como lo más conveniente, tratándose de un uso global industrial, la reserva de estos terrenos, en su totalidad, para uso de zonas verdes. Asimismo, las parcelas dotaciones reservadas cuentan con unas dimensiones y morfología que se ajustan a lo establecido en el artículo 30 RPLANEX.

En lo que respecta a la reserva de plazas de aparcamiento en la unidad, cabe indicar que por las características del área industrial planteado, este no precisa necesariamente para su funcionamiento, de la reserva de aparcamiento público establecida en LSOTEX. Es por ello que aunque se reflejan en la tabla justificativa de estándares, se prevé la solicitud de su exención, conforme a lo establecido en art. 74.4.e) LSOTEX.

Referente a la entrega a la Administración de los suelos precisos para materializar el 10% de aprovechamiento de la unidad, conforme a lo establecido en los art. 31 y 32 de LSOTEX, se prevé la posibilidad de su abono en metálico, facilitando de esta forma la gestión urbanística privada. Esta circunstancia se concretará en el convenio urbanístico del programa de ejecución correspondiente.

Dominio público y sistemas generales

Teniendo en cuenta la delimitación actual del suelo urbano, tal y como se puede apreciar en planos, para lograr una correcta integración con el suelo urbano, resulta preciso incorporar al ámbito de la actuación parte de los terrenos que integran el vial público ya existente en la zona oeste de la actuación, al encontrarse clasificados en la actualidad como suelo no urbanizable (catastralmente forman parte de un camino público, conformando en esta zona el vial de Calle Benavente). Estos terrenos de titularidad pública, en la ordenación planteada, mantienen la misma situación, dimensiones y superficie que actualmente, conforme a lo establecido en la legislación sectorial, siendo el único objetivo de su inclusión una correcta integración en la trama urbana del conjunto del ámbito.

Estos, asimismo, dado su carácter de dominio público, no generarían en ningún caso aprovechamiento urbanístico, conforme a lo establecido en los artículos 31 LSOTEX y 47 del Reglamento de Gestión (RD3288/1978), no viéndose afectados, por tanto, en los procesos de distribución de aprovechamientos, puesto que el dominio público correspondiente no se vería afectado: *“...las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueran igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras...”*.

Tal y como se puede apreciar en las imágenes siguientes, esta franja de terrenos, queda definida por el catastro como “Vía de comunicación de dominio público”, suponiendo una superficie de 1265 m²s, de los cuales, 491m²s forman parte, a su vez, de los Sistemas Generales de Infraestructuras del Municipio, tal y como queda reflejado en el plano de ordenación 3 de la normativa urbanística municipal.

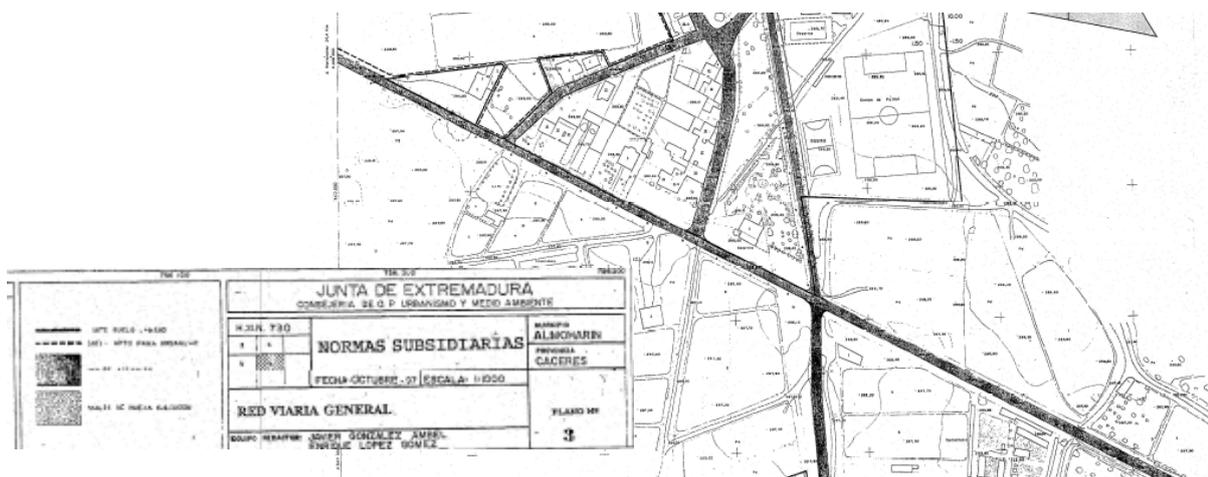
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 3 Parcela 9078	
RED DE CAMINOS. ALMOHARIN [CÁCERES]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]	--
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
Polígono 3 Parcela 9078		
RED DE CAMINOS. ALMOHARIN [CÁCERES]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	2.626	--





Teniendo en cuenta el carácter de estos terrenos, conforme a lo establecido en art. 105 LSOTEX y 28 RPLANEX, los correspondientes a Sistemas Generales se excluyen de los cálculos correspondientes al desarrollo de la actuación –aprovechamientos urbanísticos, cálculo de dotaciones-, de modo que es la superficie neta del ámbito, la que se tiene en cuenta en estos cálculos. Asimismo, se excluyen de la reserva correspondiente a dotaciones al tratarse de infraestructuras ya existentes. Como se ha mencionado anteriormente, estos terrenos integrantes de los SSSG del municipio únicamente se incluyen en el ámbito por coherencia en la delimitación de la trama urbana, no por necesidad de desarrollo o actuación alguna en el mismo.

Cumplimiento ajuste Artículo 81 LSOTEX

Las NNSS de Almoharín se aprobaron definitivamente el 24 de septiembre del 1997 y su publicación tuvo lugar el 26 de febrero de 1998. Desde entonces únicamente se han tramitado 16 modificaciones puntuales, de las cuales únicamente 8 culminaron el trámite para su vigencia actual. De estas ocho modificaciones, únicamente en tres de ellas –según información disponible en Sitex- el objeto de la modificación ha sido la ampliación de suelo urbano.

En el cálculo a realizar, para la obtención de la superficie de suelo a urbanizar prevista en las NNSS inicialmente, vamos a considerar la superficie de suelo que figura en la normativa original –en su Anexo I- como integrantes de Unidades de Actuación. Son las siguientes:

UNIDAD	Superficie de parcela M2	Zonas Verdes M2	Viales	SUPERFICIE TOTAL M2	Superficie edificable M2	Edificabilidad M2/M2
UE-1	5.340		280	5.220	8.535	1,37
UE-2	5.950		785	5.715	10.410	1,55
UE-3	6.960	1.770	2.790	11.520	11.130	0,97
UE-4	7.750		3.720	11.470	12.490	1,08
UE-5	5.790	500	2.835	9.215	9.270	1,01
UE-6	6.555		445	7.000	10.490	1,50
UE-7	3.215		1.220	4.435	5.630	1,27
UE-8	13.080	1.500	3.855	18.495	20.925	1,13
UE-9	7.900	995	2.710	11.605	7.900	0,68
UE-10	23.795	3.530	4.955	32.280	21.900	0,68

La Superficie total que suman estas 10 Unidades de actuación es de 118955 m². A esta superficie habría que sumarle la correspondiente al SUA-1, único Sector que plantean las NNSS originariamente (según Anexo 2 de la normativa, cuenta con una superficie de 67100 m²), dando como resultado un total de 186055 m².

Por otro lado, la superficie de suelo incorporada a través de las modificaciones puntuales de planeamiento al municipio –según los datos que se ha podido disponer- son los correspondientes a las UE-15 (7916 m²) y UE-16 (4268 m²).

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, se muestra en la tabla siguiente las superficies de suelo a considerar en la justificación de este apartado y los porcentajes que estos suponen.

	m ²	%
Superficie prevista por NNSS (incremento de suelo urbanizado)	186.055	100
Límite suelo a reclasificar posterior a NNSS	55.817	30
Acumulación de suelo reclasificado en MP publicadas (*)	12184	7
Mp nº 17.	16.349	9
TOTAL		15
(*) cabe indicar que no ha sido posible considerar la superficie correspondiente a la mp nº 14.		

Por tanto, la superficie de suelo que cuenta con clasificación que legitima actuaciones de urbanización (por acumulación de las modificaciones puntuales aprobadas y publicadas tras la publicación de las NNSS y sumando la presente modificación puntual), no supera el porcentaje máximo del 30% previsto para tal fin en el municipio en el momento de la publicación de las NNSS de Almoharín. Por tanto, queda justificado el cumplimiento del Art. 81.1.b) LSOTEX.

Cumplimiento ajuste Artículo 80 LSOTEX

Por todo lo indicado anteriormente, se entiende que el crecimiento planteado y su ordenación resulta coherente y racional con el desarrollo urbanístico del municipio así como con los criterios de ordenación de las NNSS. Asimismo, se entiende que esta modificación mejora la situación actual, favoreciendo el desarrollo urbanístico y edificatorio del municipio a la vez que se ajusta a los fines establecidos en el artículo 5 de la LSOTEX, respetando en todo caso la normativa vigente y el medio ambiente.

Queda justificado, por tanto, el Art 80.4. de la LSOTEX:

La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

- a) *Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
- b) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el Art 5 y de los estándares legales de calidad.*

Esta modificación cuenta con la documentación exigida para innovación de los instrumentos de ordenación urbanística según los artículos 75 LSOTEX y 106 RPLANEX.

La innovación de planeamiento propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPLANEX.

B.3 Estados Actual y Modificado Normativa. Artículos modificados y de nueva creación.

A continuación se exponen los artículos objeto de modificación con su redacción actual.

“Artículo 2.1.5.- Tipología Edificatoria

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:

- Edificación Densa (ED): (...)*
- Edificación Abierta (EA): (...)*
- Edificación Unifamiliar (EU): (...)*
- Edificación Industrial (I): Es el tipo de edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, exentas o adosadas, en el que se distinguen los siguientes subtipos, según posición de la construcción en la parcela:*
 - a) Industrial Aislada (IA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a diez metros de las alineaciones oficiales y a cinco metros respecto de los linderos interiores de la parcela.*
 - b) Industrial en Hilera (IH): Construcción obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela.*
- Edificación Singular (ES): (...)*

La idoneidad de la composición volumétrica propuesta en cada caso quedará supeditada a la previa aprobación municipal del anteproyecto correspondiente.”

“Artículo 2.1.6.-Ocupación de parcela y situación de las edificaciones

En general la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado, debiendo respetarse respecto de la situación de los edificios las siguientes condiciones:

- Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones, tanto aéreas como subterráneas solo podrán rebasar las alineaciones y líneas de edificación exteriores e interiores con los voladizos permitidos para el área en que se ubiquen.*
- En el tipo de Edificación Abierta (EA) cuando la composición volumétrica se disponga en bloques exentos, la distancia de los mismos a los linderos interiores de la parcela no será en ningún caso inferior a los dos tercios de la altura de edificación de cada bloque.*
- En los tipos de Edificación Densa (ED) no se permitirán retranqueos de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más de los lados del perímetro de la manzana o, en su defecto, queden debidamente justificados a criterio municipal.*
- En los tipos de Edificación Unifamiliar Pareada (UP), Unifamiliar en Hilera (UH) e Industrial en Hilera (IH) podrán admitirse retranqueos de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetro de la manzana.*

En los dos primeros tipos mencionados podrá admitirse El retranqueo de la construcción respecto del lindero interior posterior de la parcela sin más limitación que la de que su dimensión no sea inferior a tres metros.

En la aplicación de cualquiera de las tipologías establecidas habrá de adecuarse la composición del nuevo edificio con la de las construcciones de su entorno inmediato, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de inadecuación manifiesta, modificar el tipo de edificación asignado a una parcela sin detrimento de la edificabilidad de la misma.”

A continuación se exponen los artículos modificados, señalando en negrita los cambios realizados.

“Artículo 2.1.5.- Tipología Edificatoria

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:

- Edificación Densa (ED): (...)*
- Edificación Abierta (EA): (...)*
- Edificación Unifamiliar (EU): (...)*
- Edificación Industrial (I): Es el tipo de edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, exentas o adosadas, en el que se distinguen los siguientes subtipos, según posición de la construcción en la parcela:*
 - a) Industrial Aislada (IA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a **cinco metros respecto de los linderos de la parcela.***
 - b) Industrial en Hilera (IH): Construcción obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela.*
- Edificación Singular (ES): (...)*

La idoneidad de la composición volumétrica propuesta en cada caso quedará supeditada a la previa aprobación municipal del anteproyecto correspondiente.”

“Artículo 2.1.6.-Ocupación de parcela y situación de las edificaciones

En general la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado, debiendo respetarse respecto de la situación de los edificios las siguientes condiciones:

- Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones, tanto aéreas como subterráneas solo podrán rebasar las alineaciones y líneas de edificación exteriores e interiores con los voladizos permitidos para el área en que se ubiquen.*
- En el tipo de Edificación Abierta (EA) cuando la composición volumétrica se disponga en bloques exentos, la distancia de los mismos a los linderos interiores de la parcela no será en ningún caso inferior a los dos tercios de la altura de edificación de cada bloque.*
- En los tipos de Edificación Densa (ED) no se permitirán retranqueos de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más de los lados del perímetro de la manzana o, en su defecto, queden debidamente justificados a criterio municipal.*
- En los tipos de Edificación Unifamiliar Pareada (UP), Unifamiliar en Hilera (UH) e Industrial en Hilera (IH) podrán admitirse retranqueos de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetro de la manzana.*

En los dos primeros tipos mencionados podrá admitirse El retranqueo de la construcción respecto del lindero interior posterior de la parcela sin más limitación que la de que su dimensión no sea inferior a tres metros.

- **En el tipo de Edificación Industrial Aislada (IA), se podrá permitir adosar la edificación a uno de los linderos, siempre y cuando no tenga lugar en el frente principal de la parcela.***

En la aplicación de cualquiera de las tipologías establecidas habrá de adecuarse la composición del nuevo edificio con la de las construcciones de su entorno inmediato, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de inadecuación manifiesta, modificar el tipo de edificación asignado a una parcela sin detrimento de la edificabilidad de la misma.”

En las páginas siguientes se expone el Anexo que resulta modificado como resultado de la presente modificación puntual (estado actual y modificado) y el nuevo Anexo a incorporar –Anexo IV- como resultado de la nueva ordenación (ficha de la UA-17).

Estado actual:

ANEXO I:

CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO DE LOS SUELOS
INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD	Superficie de parcela	Zonas verdes	Dotaciones	Viales	SUPERFICIE TOTAL	Superficie edificable	Edificabilidad
	m ²	m ²			m ²	m ²	m ² /m ²
UE-1	5.340			880	6.220	8.535	1,37
UE-2	5.950			765	6.715	10.410	1,55
UE-3	6.960	1.770		2.760	11.520	11.130	0,97
UE-4	7.750			3.720	11.470	12.400	1,08
UE-5	5.790	590		2.835	9.215	9.270	1,01
UE-6	6.555			445	7.000	10.490	1,50
UE-7	3.215			1.220	4.435	5.630	1,27
UE-8	13.080	1.560		3.855	18.495	20.925	1,13
UE-9	7.900	995		2.710	11.605	7.900	0,68
UE-10	23.795	3.530		4.955	32.280	21.900	0,68
UE-11							
UE-12							
UE-13							
UE-14							
UE-15	4.457,31	1.822,58		1.636,73	7.916,62	5.202,70	0,66
UE-16	2.598	427	238	1.005	4.268	2.900	0,68

Estado modificado:

ANEXO I:

CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO DE LOS SUELOS
INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDAD	Superficie de parcela	Zonas verdes	Dotaciones	Viales	SUPERFICIE TOTAL	Superficie edificable	Edificabilidad
	m ²	m ²			m ²	m ²	m ² /m ²
UE-1	5.340			880	6.220	8.535	1,37
UE-2	5.950			765	6.715	10.410	1,55
UE-3	6.960	1.770		2.760	11.520	11.130	0,97
UE-4	7.750			3.720	11.470	12.400	1,08
UE-5	5.790	590		2.835	9.215	9.270	1,01
UE-6	6.555			445	7.000	10.490	1,50
UE-7	3.215			1.220	4.435	5.630	1,27
UE-8	13.080	1.560		3.855	18.495	20.925	1,13
UE-9	7.900	995		2.710	11.605	7.900	0,68
UE-10	23.795	3.530		4.955	32.280	21.900	0,68
UE-11							
UE-12							
UE-13							
UE-14							
UE-15	4.457,31	1.822,58		1.636,73	7.916,62	5.202,70	0,66
UE-16	2.598	427	238	1.005	4.268	2.900	0,68
UE-17	12.705	2.379		1.265	16.349	7.929	0,50

ANEXO IV. FICHA UA-17

FICHA URBANÍSTICA	UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 17
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano No Consolidado
DELIMITACIÓN	Según planos de clasificación del suelo
SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA DEL SECTOR (m²s)	16349
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES -RED VIARIA- (m²s)	Según planos de red viaria general
	491
SUPERFICIE NETA APROXIMADA DEL SECTOR (m²s)	15858
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²t/m²s)	0,5
SUPERFICIE LUCRATIVA DEL SECTOR (m²t)	7929
USOS	
USO GLOBAL	Industrial
CESIONES	
AYUNTAMIENTO (10% Aprovech. Lucrativo) (m ² t)	792,9 (se plantea monetización)
DOTACIONES PÚBLICAS	15% Sup. Total Ordenada (m ² s), destinándose al menos 2/3 partes de dicha reserva a zonas verdes.
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS	0,5 plazas/100 m ² t (se plantea solicitud de exención)
CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cualquiera de los previstos en legislación vigente.
DESARROLLO	Se propone Programa de Ejecución
PROGRAMACIÓN	Se prevé la urbanización en un plazo aproximado de 2/5 años.
SERVICIOS	Los fijará el Proyecto de Urbanización
ORDENACIÓN DETALLADA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Conforme a plano de ordenación -alineación y rasantes-. Edificación Industrial en Hileras y Edificación Industrial
USOS	Conforme a plano de ordenación -alineación y rasantes-.
USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS	
principal	Industrial. De Producción (IP), De Almacenaje (IE) y Talleres (IT)
compatibles/complementarios	Dotacional, Espacios Libres, Transporte y Telecomunicaciones, Servicios Infraestructurales, Terciarios (Comercial y de Oficinas), Residencial Unifamiliar (en la zona industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo).
RESERVAS DOTACIONALES PÚBLICAS DE SISTEMA LOCAL	
DOTACIONES PÚBLICAS (15% SUP. TOTAL ORDENADA)(m ² s)	2379
ZONAS VERDES	2379
APARCAMIENTO PÚBLICO. PLAZAS (0,5 plazas/100 m ² t)	40 (se plantea solicitar exención)
RED VIARIA	Ya existente. Superficie: 1265 m ² s -de los cuales, 491 m ² s integran los SSGG de Infraestructuras del Municipio.

B.4 Documentación y Planos afectados de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

Documentación escrita:

Quedan modificados los artículos 2.1.5 y 2.1.6 de la normativa de las NNSS.

Será preciso, para la incorporación de la Unidad de Actuación nº 17, modificar el Anexo I y la creación de nuevo Anexo IV.

Documentación gráfica:

Quedan modificados los planos de ordenación 1.2 –clasificación del suelo-, 2.6 –plano de ordenación y alineaciones- y 4.2 –Áreas normativas- de las NNSS.

La documentación refundida se aportará tras la aprobación definitiva, junto con resumen ejecutivo, para su publicación, por si fuera preciso algún cambio.

B.5 Conclusión

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

Almoharín, Septiembre 2018

José David Cid Duque / Arquitecto

C. ANEXOS

ANEXO 1 FICHAS CATASTRALES PARCELAS AFECTADAS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10020A003003450000JO

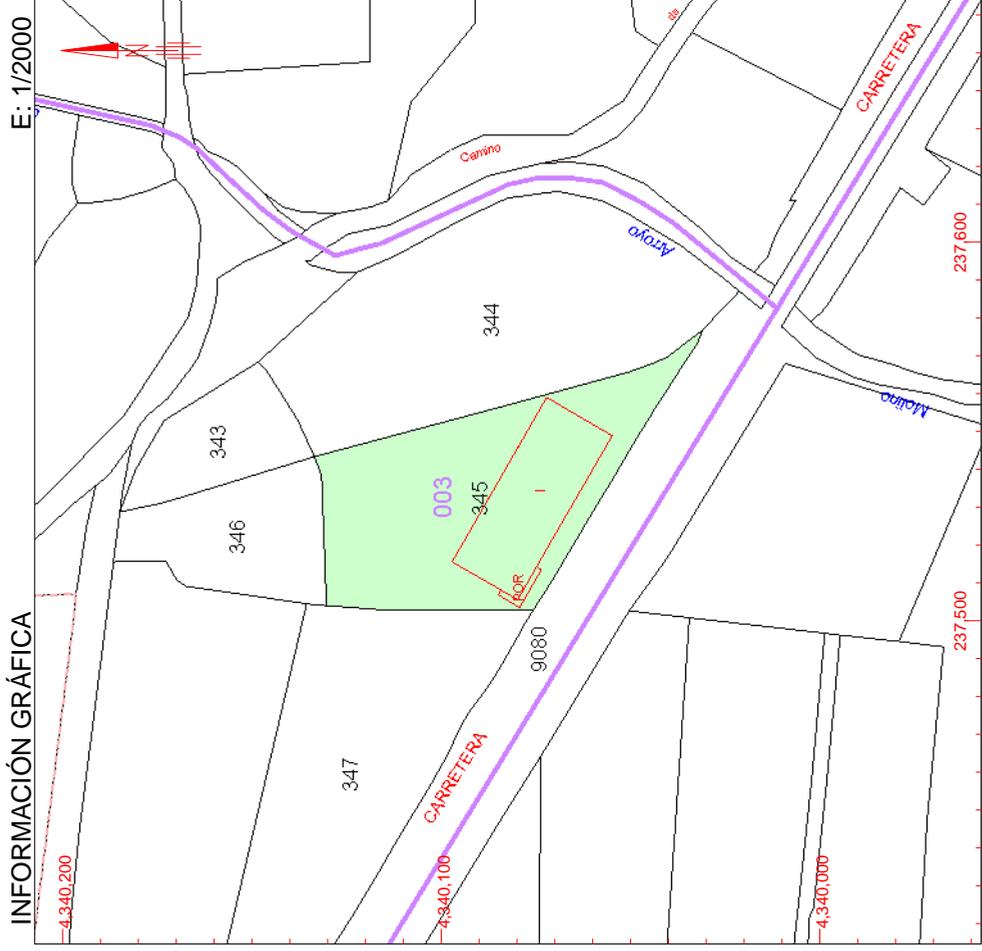
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 3 Parcela 345 LA VEGA. 10132 ALMOHARIN [CÁCERES]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Pastos 01]	AÑO CONSTRUCCIÓN	2003
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	-

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	ER EXTRARRADIO Polígono 3 Parcela 345 LA VEGA. ALMOHARIN [CÁCERES]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	1.025	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	3.845
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal		

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

237,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 23 de Mayo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10020A003003450001KP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
ER EXTRARRADIO Polígono 3 Parcela 345
LA VEGA. 10132 ALMOHARIN [CÁCERES]

USO PRINCIPAL **Industrial** AÑO CONSTRUCCIÓN **2003**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **1.025**

PARCELA CATASTRAL

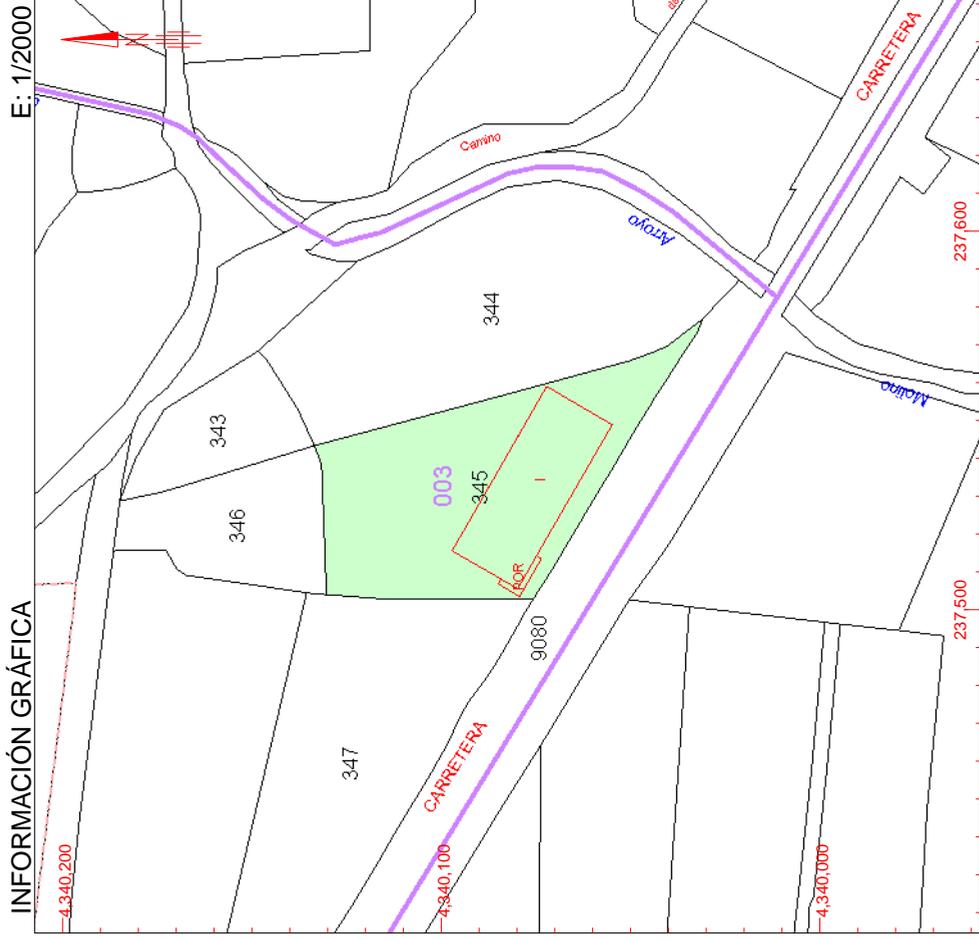
SITUACIÓN
ER EXTRARRADIO Polígono 3 Parcela 345
LA VEGA. ALMOHARIN [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **1.025** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA **3.845**
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL PORCHE 100%	1	00	01	1.000
	1	00	02	25

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

- 237,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 23 de Mayo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10020A003003470000JR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

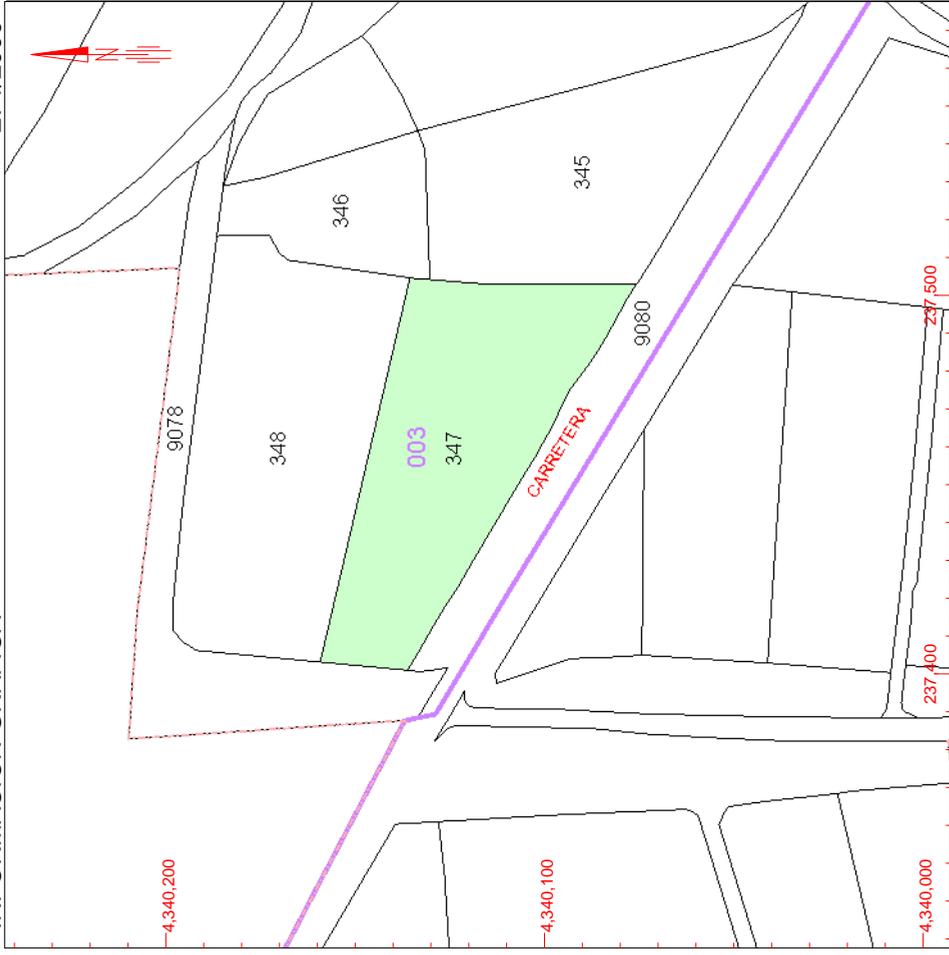
LOCALIZACIÓN	Polígono 3 Parcela 347 LA VEGA. ALMOHARIN [CÁCERES]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Pastos 01]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	Polígono 3 Parcela 347 LA VEGA. ALMOHARIN [CÁCERES]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
		4.261

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

237,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 23 de Mayo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

10020A003003480000JD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

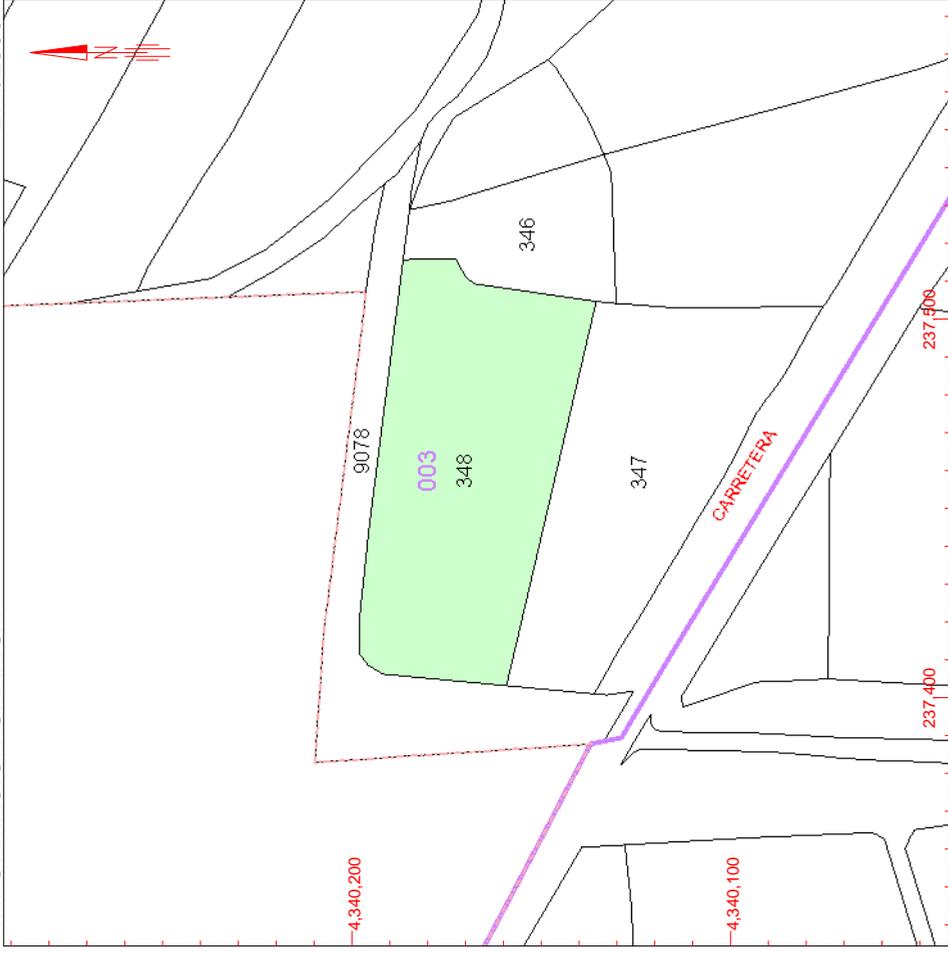
LOCALIZACIÓN	
Polígono 3 Parcela 348	
LA VEGA. ALMOHARIN [CÁCERES]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Pastos 01]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
Polígono 3 Parcela 348	
LA VEGA. ALMOHARIN [CÁCERES]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
--	4.916 --

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

237,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 23 de Mayo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
10020A003090780000JT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 3 Parcela 9078
RED DE CAMINOS. ALMOHARIN [CÁCERES]

USO PRINCIPAL
Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

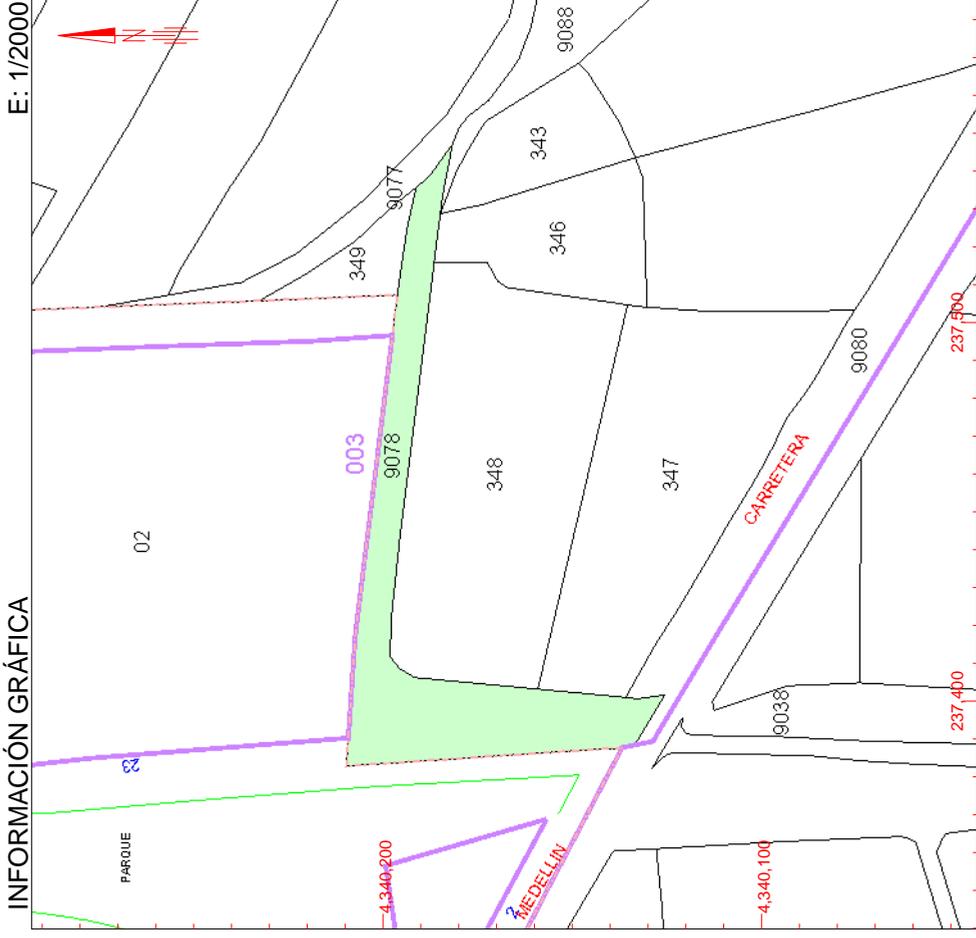
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 3 Parcela 9078
RED DE CAMINOS. ALMOHARIN [CÁCERES]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

237,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 23 de Mayo de 2018

ANEXO 2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Imágenes 1 y 2. Vista desde Carretera EX – 206, desde donde se puede apreciar la nave y actividad existentes, servicios urbanísticos y acceso actual. Se puede apreciar igualmente el paso ya planteado en imagen 1 para futura parcela de uso dotacional frente a cementerio.



Imágenes 3 y 4. Vista de Calle Benavente o Carretera a Villamesías, en las que se puede apreciar el acceso existente, así como las zonas dotacionales existentes (pabellón y parque). En imagen 1, desde la rotonda.



Imagen 5. Vista desde zona noroeste de la actuación, desde la Calle Benavente, desde donde se puede apreciar el camino público existente. En imagen 6 se puede apreciar la nave existente desde el acceso de la Calle Benavente.