



OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO. MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS IBORES JARA

MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CASTAÑAR DE IBOR.

AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO PARA USO INDUSTRIAL JUNTO A LA COOPERATIVA SAN BENITO ABAD. (V2)



EQUIPO REDACTOR:

- 1.- OGU VAT MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA
 - Arquitecto director: Gemma Lucía Navas Pérez
 - Asesor jurídico: Alberto Vizcaíno Cabezón
 - Arquitecto técnico: David Iván de la Llave Barbero
 - Delineante administrativo: Elisabet Reja Falero

- 2.- EQUIPO DE COORDINACIÓN DE OFICINAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA
 - Coordinador técnico (arquitecto): Rafael Sicilia Rodríguez-Buenrostro

ÍNDICE.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.
3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
4. ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.
5. DETERMINACIONES DEL PDSU ALTERADAS POR LA MODIFICACIÓN MP-02
6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
7. CONCLUSIÓN.
8. FICHA URBANÍSTICA DE LA "UA Cooperativa"

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

1. Ámbito de la Modificación, sobre plano de PDSU
2. Ámbito de la Modificación, sobre plano catastral
3. Ámbito de la Modificación, sobre base cartográfica 2006
4. Ámbito de la Modificación, sobre ortofoto PNOA
5. Límite de suelo urbano, según PDSU
6. Límite de suelo urbano, tras la Modificación M02

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral Villuercas-Ibores-Jara, redactó en marzo del pasado año 2015 la modificación referente a la Ampliación de Suelo Urbano para uso industrial junto a la Cooperativa San Benito Abad, a instancias del Ayuntamiento de Castañar de Ibor.

En la propuesta redactada inicialmente se planteaba incorporar al casco urbano de Castañar de Ibor, un terreno limítrofe en el Noreste, de 3.289 m² de superficie que actualmente, al estar fuera de la delimitación tiene la clasificación de suelo no urbanizable.

Para ello se consideraba la posible exención del cumplimiento de las reservas mínimas en las zonas de borde inmediatas al urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 74.4 de la LSOTEX y el 29 del RPLANEX.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el 28 de abril de 2015 aprobó inicialmente la modificación abriendo el plazo de información pública.

El 3 de noviembre de 2015, se emite Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente, formulando el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para dicha modificación, considerando que la actuación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, considera que no parecen concurrir las circunstancias excepcionales alegadas por el Ayuntamiento para eximir a la actuación del cumplimiento de las reservas mínimas, por ello, en la sesión de 25 de febrero de 2016, acordó DEJAR EN SUSPENSO el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva, hasta tanto se corrija la propuesta presentada y se incorpore al expediente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Tras dicho acuerdo, la Oficina de Urbanismo de la Mancomunidad procedió a redactar una modificación del documento original, denominada versión V1. Tras su aprobación en sede municipal, se remitió a la Dirección General de Urbanismo, con objeto de someterla a aprobación definitiva.

Con posterioridad a su remisión a la DGUyOT, el propio equipo de la OGUVAT de Villuercas Ibores Jara, advirtió ciertas anomalías en el planteamiento técnico del trabajo. Tras ser consultado con el equipo de coordinación de las OGU, se consideró conveniente realizar una corrección del proyecto de modificación puntual de PDSU, que en esta nueva formulación, se identifica con la denominación “versión V2”.

El objeto de la modificación es reclasificar un área de suelo no urbanizable y la definición de unas condiciones de uso industrial, que permitan la legalización conforme a planeamiento del conjunto de instalaciones de la Cooperativa San Benito Abad.

En concreto, se precisa reclasificar una franja de terreno coincidente con las traseras de los actuales solares situados en los números 28 y 32 de la Avenida Extremadura. Este suelo a reclasificar, se incorporaría a la porción actual de suelo urbano que ocupa la Cooperativa, y conjuntamente integraría un ámbito de uso industrial.

Los cambios precisos en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, afectarán a:

- plano número 9
- título III, epígrafe 3.1
- título V, capítulo 1, epígrafe 5.1.

2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

Planeamiento vigente en el municipio:

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Castañar de Ibor.

Legislación urbanística aplicable:

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

Legislación ambiental aplicable:

- Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales vigentes.

3. **CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Actualmente está en funcionamiento en el municipio, la Cooperativa del Campo San Benito Abad, dedicada a la producción de aceite de oliva. Esta entidad, posee una importante implantación en la localidad, resultando un resorte básico en la economía de escala local.

Consta la existencia de una nave e instalaciones, de reciente construcción, que no se atienen a las determinaciones del vigente P.D.S.U., por estar situadas fuera del actual límite de suelo urbano.



Instalaciones de la cooperativa.



Zona de ampliación (Urbana).



Nave de reciente construcción.



Además de las razones anteriormente expuestas, la aplicación estricta de las condiciones de aprovechamiento de las ordenanzas del P.D.S.U., es inadecuada a los tipos edificatorios industriales, puesto que la limitación de fondo edificable, es propia de tejido residencial.

4. ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

De manera general, la modificación del P.D.S.U. (MP-02) afecta al conjunto de terrenos vinculados a la Cooperativa San Benito Abad. En su frente urbano los solares de la Avenida Extremadura, y la franja trasera contigua de suelo no urbanizable. Parte de los terrenos poseen condición de suelo urbano, el resto, suelo no urbanizable.

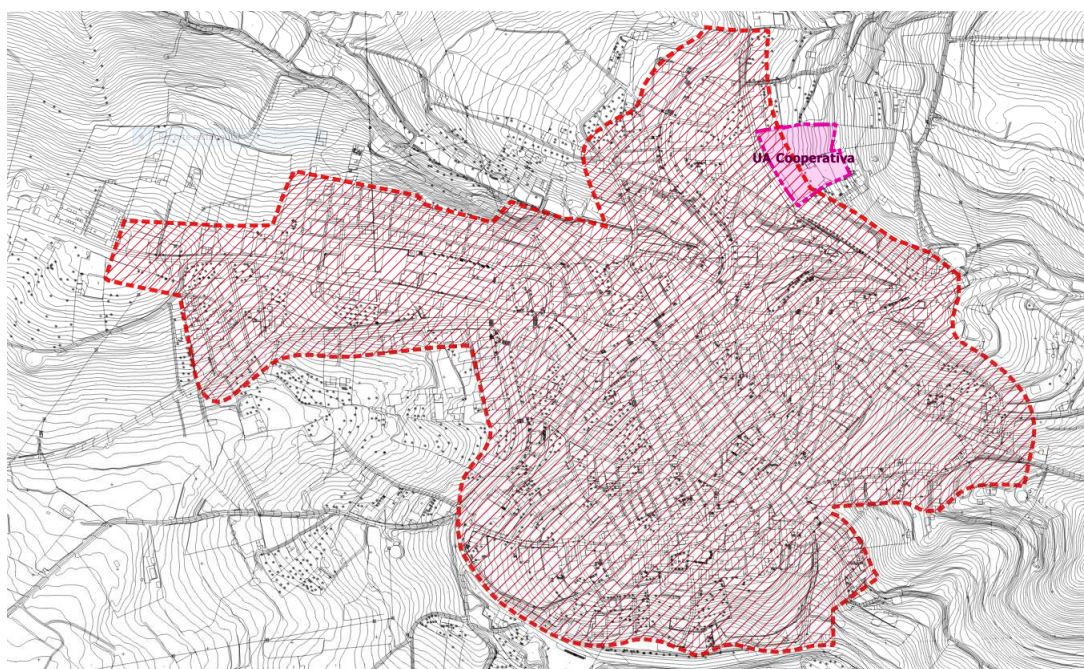


Imagen 1.- Representación del ámbito de la MP-02, sobre cartografía del núcleo urbano y límite de suelo urbano.



Imagen 2.- Representación del ámbito de la MP-02, sobre ortofoto PNOA.

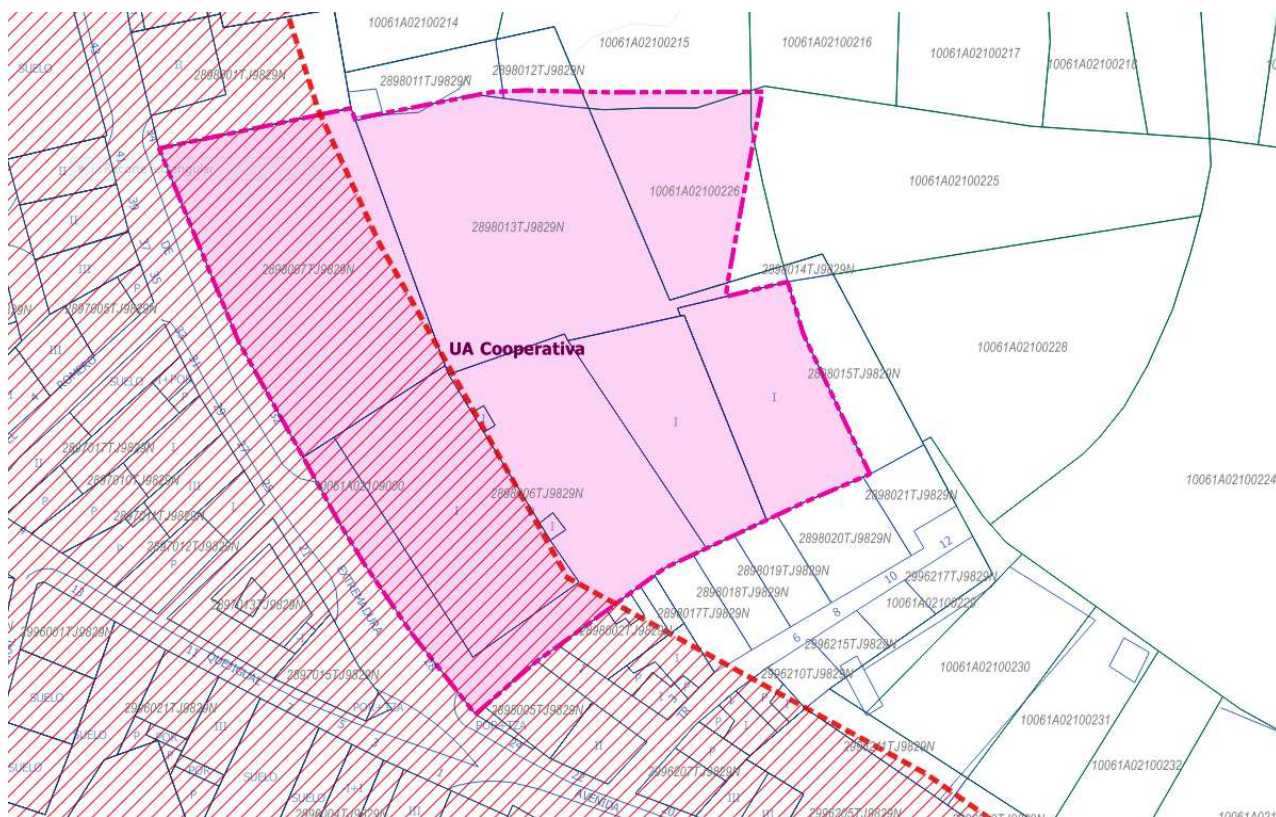


Imagen 3.- Representación del ámbito de la MP-02, sobre fragmento de plano catastral, con área de suelo urbano, según PSDU.

Tabla 1.- Ámbito afectado, datos catastrales.

DATOS PARCELAS CATASTRALES			ESTADO INICIAL PSDU		Superf. afectada por MP04	MP-02	
Referencia catastral	Naturaleza catastral	Superficie parcela	Superficie de SU	Superficie de SNU		Superficie de SU	Superficie de SNU
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
2898007TJ9829N	U	1.364	1.254	110	1.364	1.364	0
2898012TJ9829N	U	123	0	123	25	25	98
2898006TJ9829N	U	2.510	1.215	1.295	2.510	2.510	0
2898013TJ9829N	U	1.430	1	1.429	1.411	1.411	19
2898016TJ9829N	U	567	0	567	567	567	0
10061A02100215	R	1.939	0	1.939	70	70	1.869
10061A02100226	R	604	0	604	501	501	103
		8.537	2.470	6.067	6.447	6.447	2.090
			8.537			8.537	

Datos de superficies aproximadas de parcelas, procedentes de Catastro

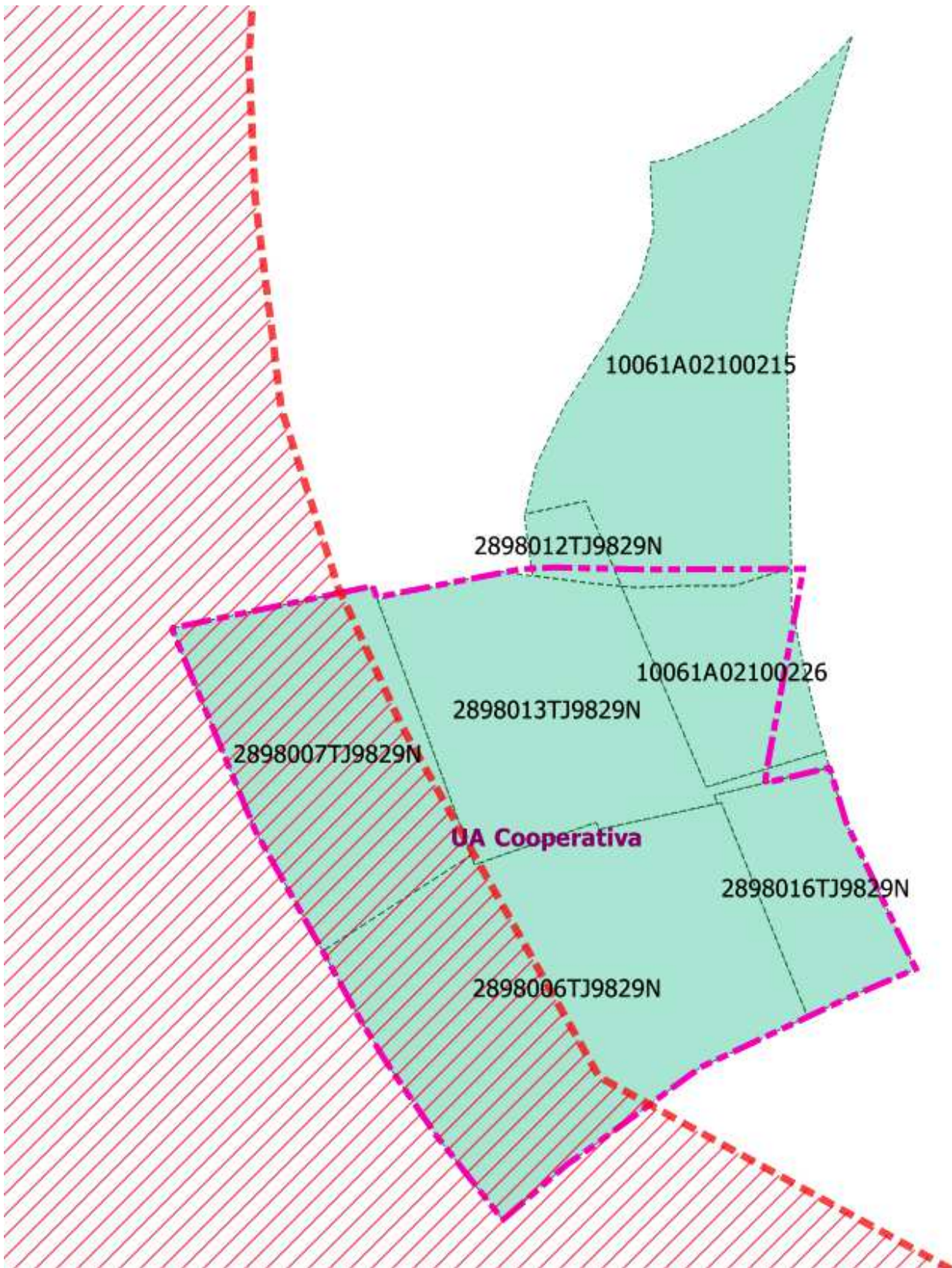


Imagen 4.- Representación de las parcelas catastrales afectadas por la MP-02.

5. DETERMINACIONES DEL P.D.S.U. ALTERADAS POR LA MODIFICACIÓN MP-02

- I. Reclasificación del ámbito, que pasa en su totalidad a Suelo Urbano No Consolidado, integrado en la Unidad de Actuación denominada "UA Cooperativa". Las condiciones de desarrollo y cargas pendientes, figuran en la ficha de la unidad.

La ampliación del suelo urbano carece de sentido urbanístico de modo aislado, sin integrarse en la unidad urbanística que forman junto a las parcelas que dan frente a la Avenida Extremadura. Esta es la esencia de la motivación, ampliar el área ocupable por la Cooperativa.

La reclasificación de suelo no urbanizable, que se incorpora al conjunto de suelo urbano de la localidad, obliga a sus titulares a asumir las cargas correspondientes a la urbanización del ámbito, la cesión de aprovechamiento lucrativo, las cesiones de dotaciones y la dotación de plazas de aparcamiento.

Al tratarse de una ampliación del fondo de solares urbanos, sin nuevos espacios públicos, no se precisan obras de urbanización. Resultando como únicas cargas imputables las cesiones mencionadas.

El cálculo de las medidas compensatorias, se efectúa aplicando los estándares propios del suelo industrial, a la superficie de suelo no urbanizable, que se reclasifica como suelo urbano (3998,77 m²). Consideramos, que con las limitaciones propias de un P.D.S.U., en la porción de terrenos de la Cooperativa, que actualmente ya son suelo urbano, no se produce incremento de aprovechamiento que deba ser objeto de compensación.

Aún no siendo previsibles obras de urbanización, a la unidad delimitada "UA Cooperativa", se le asigna el régimen de obras públicas ordinarias. De este modo, cualquier obra complementaria de urbanización, que se precisara, podrá ser desarrollada sin mayor complicación por la administración local, con la consecuente repercusión económica sobre los beneficiados. Este régimen de OPO, permitirá además, que la entrega de suelo destinado a dotaciones públicas, pueda sustituirse por el pago en metálico del valor de los terrenos. Estos fondos, serán destinados por la administración local, a la adquisición de dotaciones precisas en otros ámbitos.

Según informan los representantes de la corporación municipal, la escasa dinámica inmobiliaria de la localidad y las peculiares condiciones de aprecio, que se asocian a los terrenos periurbanos, imposibilitan la adquisición de terrenos para ampliar físicamente el espacio ocupado por la Cooperativa. Ante esta coyuntura, estimamos conveniente optar por una monetización de las cesiones de suelo destinadas a dotaciones. Téngase en cuenta, que con la actual ocupación de los terrenos de la UA Cooperativa, cualquier área dotacional tendría que enclavarse en el fondo de las parcelas, con el consiguiente viario público, de difícil trazado.

Tablas 2, 3 y 4.- Aspectos cuantitativos de la modificación. Superficies calculadas sobre cartografía 1:1.000.

ÁMBITO AFECTADO	superf. bruta (m ²)	superf. neta (m ²)	suelo edificable (m ²)	edificabilidad (m ² /m ²)	fondo máximo edificable (m)	nº plantas	techo edificable (m ²)	área ocupada por edificación existente (m ²)
área SNU en PSDU A RECLASIFICAR	3.998,77	-	-	-	-	-	-	784,52
área SU en PSDU	2.470,16	2.470,16	1.923,60	-	20	2	3.847,20	1.521,12
TOTAL UA Cooperativa CONDICIONES MP02	6.468,93	6.468,93	6.468,93	0,70	no limitado	2	4.528,25	2.305,64

Superficies mínimas de suelo dotacional		(m ²)
TOTAL DOTACIONAL	15% ámbito ordenado (15% Superf. SUELO RECLASIFICADO)	605,35
Zonas verdes	2/3	403,57
Equipamiento	1/3	201,78

Previsión mínima de plazas de aparcamiento de carácter público, anexas o no, al viario
0,5 plazas / 100 m² edif.
15 plazas

Dotación prevista en la MP-02
En el frente de parcelas de cooperativa y junto al acceso sur, un total de **16 plazas de carácter público**, accesibles desde vía pública



II. Establecimiento de uso global industrial para el ámbito de la UA Cooperativa.

La unidad de actuación UA Cooperativa, tendrá como uso global el uso industrial.

III. Redefinición del uso industrial en ordenanzas de P.D.S.U., para incluir el uso propio de la almazara.

En la caracterización del uso industrial, que figura en el epígrafe 3.1. I), del Título III, se actualizará la definición de uso industrial.

1) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesto por servicios artesanos, talleres y pequeñas industrias, situadas en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificios independientes. La potencia máxima instalada será de 10 C.V. y sonoridad inferior a 50 decibelios, con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.

Se propone una descripción más sencilla, que abarca el caso estudiado:

1) Industrial, comprendiendo pequeños talleres, pequeñas industrias y almazaras, sin perjuicio de las condiciones ambientales que fueran aplicables por la normativa específica.

IV. Redefinición de condiciones de aplicación del “fondo máximo edificable”, que se mantiene en el uso genérico residencial, pero se elimina del área de la UA Cooperativa, de uso industrial.

En el epígrafe 5.1.5., del Capítulo I, Título IV, las ordenanzas del PDSU, limitan el fondo máximo edificable, del siguiente modo:

5.1.5.- FONDO EDIFICABLE

El mínimo ya ha sido fijado anteriormente.
El máximo será de 20 m.

En caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela el exceso de fondo, a partir de los 20 m. indicados podrá destinarse a patio trasero, almacén o huerta. El cerramiento de este espacio, nunca tendrá más de tres metros de altura.



Se propone una definición acorde con las características tipológicas del uso industrial:

5.1.5.- FONDO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable genérico es de 20 m.

El espacio libre en el fondo de parcela, a partir de los 20 m, podrá destinarse a usos complementarios del residencial, que no impliquen la creación de volúmenes edificatorios. Sus cerramientos perimetrales no podrán tener una altura superior a 3 m.

Para los ámbitos de uso global industrial, como el ámbito de la “UA Cooperativa”, no será aplicable la condición de fondo máximo edificable.

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

La innovación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marcan la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (Ley 15/2001) y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) con las modificaciones vigentes en la fecha de redacción de esta subsanación (noviembre 2016).

Las determinaciones objeto de esta modificación son de ordenación estructural puesto que afecta a la clasificación del suelo tal y como se recoge en los artículos 70 de la LSOTEX y el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Según esto y el artículo 76 de la LSOTEX, la aprobación definitiva de esta modificación correspondería a la Comunidad Autónoma de Extremadura por tratarse de una modificación de la ordenación estructural.

La reclasificación propuesta en este documento de innovación no implica, por sí misma ni por efecto de acumulación de las aprobadas con anterioridad un incremento de la superficie de suelo urbano con reclasificación superior al 30 % del inicialmente fijado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (al tener Castañar de Ibor menos de 10.000 habitantes). De no ocurrir lo anteriormente expuesto, y acatando lo establecido en el artículo 81.1.b de la LSOTEX requeriría una revisión del instrumento de Planeamiento.

*Superficie de suelo clasificado por el actual PDSU de Castañar de Ibor: 389.032 m² Porcentaje de suelo reclasificado: 3.999 %
 $100/389.032 = 1 \%$.*

De lo anterior y la aplicación del artículo 82 de la LSOTEX, que indica que toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumibles al artículo 81 de la ley requerirán modificación, se deduce que estamos en un caso de modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Se plantea incorporar al casco urbano de Castañar de Ibor, un terreno limítrofe en el Noreste, que actualmente, al estar fuera de la delimitación, tiene la clasificación de suelo no urbanizable. La modificación propuesta introduce una innovación en la ordenación establecida que aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, por lo que es necesaria la adopción de las medidas compensatorias contempladas en el artículo 105 del

Reglamento de Planeamiento de Extremadura, las cuales consistirán en mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como asegurar la mejor realización posible de los estándares de calidad de ordenación previstos en el Reglamento.

La reclasificación de suelo no urbanizable exige evaluación medioambiental efectuada por órgano competente, conforme a la legislación aplicable (Artículo 105.2 RPLANEX). Para esta evaluación se redactó el documento ambiental estratégico y se cuenta en el momento de redactar esta subsanación con el Informe Ambiental Estratégico.

La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior (Artículo 105.4 RPLANEX).

Acorde al punto 5 del artículo 105 del Reglamento, la innovación del Plan que venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá la delimitación de un área territorial que cumpla las condiciones de sectorización señaladas en el artículo 33 del presente Reglamento y su clasificación como suelo urbanizable o, incluso, como urbano no consolidado integrado en una unidad de actuación. En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 196.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados de sus obligaciones de hacer frente a las cargas legales, asumir los gastos de urbanización, obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios y cumplir con los demás deberes legales que le sean exigibles. En todo caso, serán preceptivos los informes favorables de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y del Consejo Consultivo de Extremadura.

Según la Disposición Transitoria Quinta de la LSOTEX, los procedimientos relativos a los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo a que se refiere el apartado uno de la disposición transitoria cuarta (aprobación inicial) deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con arreglo al régimen de competencias y el contenido prescritos en esta Ley.

7. CONCLUSIÓN.

Con la presente documentación, se estiman atendidos los requerimientos formulados por el órgano competente para la aprobación definitiva de esta modificación de planeamiento.

En Cáceres, a 15 de mayo de 2017,

Rafael Sicilia Rodríguez-Buenrostro
Arquitecto, coordinador técnico de Oficinas de Gestión Urbanística

8. FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN “UA Cooperativa”.

FICHA RESUMEN INDIVIDUALIZADA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN	UNIDAD DE ACTUACIÓN UA Cooperativa
---	---

La UA pretende regularizar unas instalaciones existentes a través del desarrollo y ejecución de la presente unidad de actuación.

USO GLOBAL	INDUSTRIAL
------------	------------

SUPERFICIE TOTAL DE LA UA (m ² S)	6.468,93 m ²
SUPERFICIE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (reclasificación) ¹	3.998,77 m ²
SUPERFICIE DE SUELO URBANO CONSOLIDADO ²	2.470,16 m ²

DOTACIONES (m ²)	MÍNIMO SEGÚN LSOTEX Y REPLANEX
DOT= 15% superficie ordenada ³	
Zonas Verdes (m ² S) = 2/3 superficie dotacional	403,57
Equipamientos (m ² S)= 1/3 superficie dotacional	201,78
FORMA DE OBTENCIÓN	LSOTEX (art. 155.2.d)
OBRA PÚBLICA ORDINARIA	La entrega de suelo dotacional y la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo se sustituirán por el pago en metálico como requisito previo para que los terrenos adquieran la condición de solar. El coste de aquellas obras de urbanización que se entiendan necesarias, se sufragará por los propietarios de la unidad mediante el pago de cuotas de urbanización.

EDIFICABILIDAD TOTAL UA (m ² T/m ² S)	4.528,25
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² T/m ² S)	0,70

CESIÓN 10% AYUNTAMIENTO (m ² T)	68,10
--	-------

PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICAS Publicas : 0,5 por cada 100 m ² t	15
--	----

¹ Superficie de suelo correspondiente a la ampliación de SUNC a incluir en la nueva UA delimitada.

² Superficie de suelo situada en suelo urbano consolidado en el P.D.S.U. vigente no sujeta a nuevas cesiones.

³ Las dotaciones se calculan en función del incremento la superficie de suelo urbano industrial (3998,77 m²s)