DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Memoria compuesta de 6 páginas, fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria de fecha 1-7-98.

Almoharín 15-7-98

El SECRETARIO ACCTAL.

Fdo. Luis E. [illegible] Gª-Cº

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

31 JUL 1998

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE MEMORIA COMPUESTA DE 6 PÁGINAS, FUÉ APROBADA INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 13-07-98

ALMOHARÍN 14-07-98

EL SECRETARIO

Fdo.: FRANCISCO SÁNCHEZ CHACÓN

31 JUL 1998

MODIFICACION Nº2

SITUACION: C/ Camino Sopetrán.- ALMOHARIN (Cáceres)

ARQUITECTO:

Adela ALARCÓN REBOLLO

FECHA

ABRIL-1998

MEMORIA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA [illegible] ENTE,
URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo [illegible] ión del
Territorio de Ex[illegible] robar
defi[illegible]mente este [illegible] en la
sesión de

31 JUL 1998

El D[illegible] anismo
y C[illegible] territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

MODIFICACIÓN PUNTUAL n. 2. NORMAS SUBSIDIARIAS ALMOHARÍN -CÁCERES-.

PROPIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMOHARÍN.

ARQUITECTO: ADELA ALARCÓN REBOLLO.

31 JUL. 1998

ÍNDICE.

OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

1. Información urbanística.
   1.1. Información general.
      1.1.1. Situación y emplazamiento.
      1.1.2. Uso e Infraestructuras actuales. Régimen de Propiedad.
   1.2. Información del Planeamiento actual.
      1.2.1. Clasificación actual de los terrenos.
      1.2.2. Objetivos y características de la Modificación.

2. Ordenación propuesta.
   2.1. Criterios y Objetivos de la Modificación.
   2.2. Adecuación de la Ordenación propuesta a los condicionantes urbanísticos existentes.

ORDENANZAS REGULADORAS.

1. Disposiciones Generales.
   1.1. Ambito de aplicación.
   1.2. Normativa complementaria aplicable.

2. Gestión y Ejecución de la Modificación.

3. Desarrollo de la Modificación.
   3.1. Condiciones Generales de Ordenación.
   3.2. Condiciones Particulares.

4. Condiciones Generales de la Urbanización.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de

31 JUL 1998

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

31 JUL. 1998

OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Los terrenos están situados en la zona Sur del núcleo, en la margen derecha de la carretera vecinal de Almoharín a la ermita de N.S. de Sopetrán.

Dan frente a la carretera que se acaba de mencionar, a escasa distancia de su interseción con la carretera Nacional 430 Cáceres - Medellín.

Según se puede observar en el plano topográfico, el terreno está formado por una zona sin apenas pendientes, prácticamente plana.

La Superficie del total de los terrenos es de 11.605 m^2.

Sus linderos son los siguientes:

Al Norte, Sur y Oeste, distintas propiedades de particulares, y al Este con la carretera Almoharín - Ermita de N.S. de Sopetrán

1.1.2. USO E INFRAESTRUCTURAS ACTUALES. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

Actualmente, los terrenos son utilizados para uso agropecuario, y no cuentan con ninguna edificación.

No cuenta con redes de instalaciones. Si encontramos acceso rodado al conjunto. Las Normas Subsidiarias, preven la ejecución de las distintas redes.

Todos los terrenos, son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Almoharín.

1.2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO ACTUAL.

1.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS. DENSIDADES Y USOS.

Actualmente, los terrenos están clasificados como suelo urbano, de uso industrial. Forman parte de la Unidad de Ejecución N. 9.

- Usos permitidos: Industrial, admitiéndose todas las pormenorizaciones de este uso.

- Edificabilidad del séctor : 0,68 m^2/m^2.

- Tipología permitida: Industrial en hilera.

- Parcela Mínima: 200 m^2.

1.2.4. OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.

Mantener todos los condicionantes de la unidad de ejecución, excepto el del uso, que se pretende que sea Agrario.

2. ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

En las Normas Subsidiarias, se especifica una zona cercana a la que nos referimos con uso industrial, y por parte de la propiedad, se indica la necesidad de contar con unos terrenos de uso exclusivo agrario, distintos a los anteriores.

La pormenorización de este uso, sería el de almacenaje de maquinaria y mercancia de carácter agrario, este uso pormenorizado no aparece en la relación que se incluye en las Normas, y por lo tanto se pretende con la Modificación incluirlo, y una vez que se cuente con él, aplicarlo en los terrenos que tratamos.

De esta manera, la población contaría con una zona cercana en la que se realice el almacenaje de todo lo vinculado con las labores agropecuarias, alejando no sólo las mercancias sino también todo tipo de maquinarias, tractores, cosechdoras etc, del núcleo de población.

Por otra parte se cree que existe la necesidad de distinguir este destino del de Industrial de almacenaje, si recogido en la documentación actual, y refierido a locales dirigidos al depósito de productos y a las actividades de venta de los mismos, mientras que en la zona en la que se aplica la modificación las especificaciones referidas al uso quedan mucho más limitadas, según pretende la propiedad, tan sólo mercancias y maquinaria de uso agrario.

2.2. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como hemos indicado, no se pretende variar los condicionantes de aprovechamiento de la unidad, sino tan sólo el uso.

Por lo tanto en el Artículo 2.2.19. " Pormenorización de Usos", se ha de agregar una pormenorización más al "Uso Agrícola y Pecuario", exactamente el Agrícola de Almacenaje (A. AL):

Agrícola de Almacenaje, A. Al : Corresponde a locales y Edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y maquinaria agraria, así como a las actividades de venta y distribución de los mismos.



JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJ... ...NTE,

La ... ...ón del ... ...probar ... ... en la ...

31 JUL. 1998

El ... ...banismo y ... ...l Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

ORDENANZAS REGULADORAS.

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las ordenanzas, que a continuación se desarrollan, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias serán de aplicación en la totalidad de los terrenos incluidos en la Modificación. en lo que se refiere a gestión, urbanización o edificación.

1.2. NORMATIVA COMPLEMENTARIA A APLICAR.

En la regulación de aquellos aspectos no contemplados en estas ordenanzas, serán de aplicación, en orden de prelación, las disposiciones de los siguientes cuerpos normativos:

- Normas urbanísticas de las normas subsidiarias, actualmente en vigor, en Almoharín.
- Ley Reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Ley 13 / 1997, de 23 de Diciembre.
- Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamentos, para el desarrollo y la aplicación de la Ley del Suelo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA ... URBANISMO ...
La Comisión de ... Territorio de ... define ... sesión
31 JUL 1998
El D. ... y O. ...
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Sin perjuicio de la posibilidad recogida en el artículo 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, no se subdivide el total de la superficie ordenada, a efectos de su gestión.
Esta gestión, al ser un único propietario, se desarrollará por Gestión y Ejecución directa.

3. DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN.

2.1. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Además de la posibilidad genérica de desarrollar figuras de Planeamiento e Instrumentos de Ordenación, admitidos por la Normativa del Planeamiento y Legislación urbanística de aplicación; la ordenación interior, y la edificación individualizada, se podrá llevar a efecto, mediante su ejecución inmediata, conforme a la ordenación que se propone, cumpliendo estas Ordenanzas, o mediante el desarrollo previo de Estudio de Detalle, que no se considera preceptivo.

2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN.

Se respetan en todo caso las especificaciones de las Normas Subsidiarias. Se recogen y se indica que se aplicarán en la totalidad de la Superficie, excepto lo referido al uso que como hemos recogido, será un uso Agrícola de Almacenaje

1. Parcela Mínima. (A. 2.1.3. NN.SS.)

Tipo, Edifi.	Superficie.	Fachada.	Fondo.	Cab
Industrial en Hilera.	200.	7.	10.	6.

2. Tipología Edificatoria. (A.2.1.5. NN.SS.).

Industrial en Hilera, I H, Construcción adosada a los linderos laterales de la parcela.

31 JUL. 1998

3. Ocupación de la parcela y situación de la edificación. (A. 2.1.6. NN.SS.)

- La superficie de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado respetando las distancias a linderos, y las condicines de parcelación que se han indicado.

4. Número de Plantas y Altura de la Edificación. (A. 2.1.7. NN.SS.).

- El número de plantas permitido, será de dos. Respentándose las alturas máximas, recogidas en las NN.SS.

En cuanto al aprovechamiento superficial y volumétrico, así como el resto de los condicinantes urbanísticos, se sigue lo especificado en las NN.SS.

3. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Se respetan todas las consideraciones de las Normas Subsidiarias, tanto las recogidas en la Documentación Gráfica como en la escrita, ya que en ningún caso varía la configuración de la zona y por lo tanto la distribución de las redes de instalaciones.

Mérida, 14 / 4 / 1.998.

Fdo: el arquitecto, Adela Alarcón Rebollo.

31 JUL. 1998

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acuerda aprobar definitivamente este documento en la sesión celebrada

31 JUL 1998

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.