Ayuntamiento de Almoharín Registro
Entrada
2007 13:32:09



DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ÁMBITO MUNICIPAL DE ALMOHARÍN. MODIFICACIÓN Nº 10.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 Jul 2007
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Promotor: D. Francisco Javier Moreno Martín

Arquitectos: D. José Luís Hernández Castro
D. Emilio Pizarro Gómez
D. Alfonso Gómez Goñi

tres4

Junio de 2007

ÍNDICE

I.- INFORMACIÓN

I.1.- MEMORIA INFORMATIVA

I.1.1.- Encargo y Fecha. Equipo Técnico Redactor

I.1.2.- Base Informativa y Normativa

I.2.- MEMORIA EXPOSITIVA

I.2.1.- Situación Actual del Planeamiento Urbanístico

I.2.2.- Diagnóstico del planeamiento vigente

II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

II.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1.1.- Fines y Objetivos

II.1.2.- Justificación de las determinaciones

II.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

III.- DESARROLLO

IV.- CONCLUSIONES

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 20 JUL 2007

El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

I.- INFORMACIÓN.

I.1.- MEMORIA INFORMATIVA

I.1.1.- Encargo y Fecha. Equipo Técnico Redactor.

D. Francisco Javier Moreno Martín, con DNI. 6.994.640-H, domiciliado en C/ Miguel Hernández nº 10, en Almoharín, provincia de Cáceres, encarga la **REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALMOHARÍN**, en el mes de enero de 2006.

El equipo técnico redactor está compuesto por los arquitectos:

D. José Luís Hernández Castro, colegiado nº: 316563, en el COADE.

D. Emilio Pizarro Gómez, colegiado nº. 075906, en el COADE

D. Alfonso Gómez Goñi, colegiado nº. 362751, en el COADE

I.1.2.- Base Informativa y Normativa.

La base informativa y normativa para la realización de la presente modificación es la contenida en las Normas Subsidiarias de Ámbito Municipal de Almoharín (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 24 de septiembre de 1997.

I.2.- MEMORIA EXPOSITIVA

I.2.1.- Situación Actual del Planeamiento Urbanístico.

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Normas Subsidiarias Municipales de Almoharín con aprobación definitiva el 24.09.1997.
- Modificación nº 1 con aprobación definitiva el 31.09.1998.
- Modificación nº 2 con aprobación definitiva el 28.02.2001.
- Modificación nº 3 con aprobación definitiva el 28.02.2001.
- Modificación nº 4 con aprobación provisional.
- Modificación nº 5 con aprobación provisional.
- **Modificación nº 6 con aprobación provisional el 28.06.2005.**
- Modificación nº 7 con aprobación provisional.
- Modificación nº 8 con aprobación provisional.
- Modificación nº 9 con aprobación provisional.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 Jul 2007
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

I.2.2.- Diagnóstico del planeamiento vigente

Los datos contenidos en las NN.SS. en su apartado de Memoria de ordenación, se consideran adecuados y suficientes para afrontar el estudio de modificación que se expone.

Las referencias a los articulados de la legislación urbanística aplicable, deben entenderse hechos a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

II.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas de Planeamiento Municipal de Almoharín de acuerdo a los criterios establecidos en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 74, en referencia a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana.
- Artículo 75, en referencia a la documentación que debe contener un documento de Planeamiento.
- Artículos 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación, teniendo en cuenta que aún no se ha producido la homologación del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio de Almoharín o adaptación a la Ley 15/2001.
- Artículo 80, en cuanto al régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 82, en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
-

II.1.1.- Fines y Objetivos.

El objetivo de la presente modificación es la integración al conjunto de los terrenos que forman el suelo urbano de Almoharín de un área aún no consolidada, pero colindante con el perímetro de suelo urbano.

II.1.2.- Justificación de las determinaciones.

La modificación planteada se justifica en los siguientes términos:

Se clasifica como suelo urbano una superficie de 7.916,62 m^2, correspondiente a los terrenos situados en el cruce de la "Carretera Local a Villamesías" con la calle de gimnasio municipal.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 Jul 2007
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

La zona ampliada se apoya en el vial correspondiente a la "Carretera Local a Villamesías" y en el otro vial (calle aún no urbanizada), que la separa de la manzana donde se ubica el gimnasio municipal. La urbanización completa de dicha calle se incluye en la presente Unidad de Actuación.

Se delimita una nueva unidad de actuación urbanizadora, denominada UA-15, que comprende los terrenos anteriormente indicados.

En la unidad se define la Ordenación Detallada: las alineaciones, los usos residenciales (unifamiliar en hilera) y zonas verdes.

Se elabora una ficha de condiciones específicas de la Unidad de Actuación nº 15 en la forma que se expresa a continuación:

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 Jul 2007
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES. Justificación de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas (Artículo 74 de la LSOTEX)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ALMOHARÍN
Condiciones de desarrollo del área

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 15	UA-15

Superficie bruta aproximada del área	**7.916,62 m^2**
Superficie aproximada de viales	**1.636,73 m^2**
Superficie neta aproximada del área	**6.279,89 m^2**

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	S/ LESOTEX	S/ MODIFCACIÓN
Superficie de reserva para zonas verdes (el total de dotaciones)	15 m2 /100 m2t 10% Sup. neta	**1.822,58 m^2** **35,03 m^2 / 100 m^2t** **29,02 %**
Superficie de reserva de suelo para dotaciones excluidas zonas verdes		**0 m2**
Superficie total de reserva de suelo para dotaciones	35 m2 /100 m2t	**1.822,58 m2** **35,03 m^2 / 100 m^2t**

APROVECHAMIENTO	S/ LESOTEX	S/ MODIFCACIÓN
Densidad. (Municipios 2.000-25.000 habitantes)	50 viv/ha	**31,58 viv/ha**
Edificabilidad. (Municipios 2.000-25.000 habitantes)	0,7 m2/m2	**0,66 m^2/ m^2**
Aprovechamiento edificable total (S. Bruta x Edifcabilidad)		**5.202,70 m^2t**
Suelo Residencial		**4.457,31 m^2**
Número total de viviendas		**25**

Usos: Los correspondientes a la Ordenanza Residencial viviendas en hilera "UH/II/RU"

Sistema de ejecución recomendado: Gestión indirecta: COMPENSACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta ficha en la sesión de
Mérida, 20 Julio 2017
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

- Se preverán al menos 55 plazas de aparcamiento.
- Se realizarán además las cesiones establecidas en el artículo 14 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y se cumplirán las condiciones del apartado 3º del artículo 74.
- Al incluirse ordenación detallada, no hará falta ninguna figura de planeamiento para el desarrollo del área. El programa de ejecución, contendrá proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación. La anchura mínima de viales será de 10,00 metros, salvo indicación contraria en planos.

Con respecto a las determinaciones de la LSOTEX:

(Artículo 75 de la LSOTEX)

1.- Incluye el presente proyecto, una memoria de información y justificativa de los fines y objetivos formulados. Las determinaciones que se modifican comprenderá una ordenación estructural (alineaciones, edificabilidad y calificación urbanística) a los efectos de tratamiento y consideración una vez se realice el documento de Homologación del Planeamiento.

2.- La ampliación del suelo urbano se realiza en torno a viales ejecutados con suficiente ancho y desarrollo para absorber el posible tráfico que se origine por el establecimiento de los usos definidos en la modificación. Los viarios o calles planteadas en la modificación, son de un ancho igual o superior a 10 metros, anchura suficiente en relación a la densidad de población que podrá alcanzar cada una de las calles y de proporción adecuada en relación a la altura de las edificaciones.

3.- A los efectos de evaluar la incidencia que los condicionantes propuestos, se adjunta un estudio de impacto ambiental a los efectos de obtener informe preceptivo por parte de la Consejería de Agricultura y Medio ambiente a la evaluación de aprobación provisional y o definitiva.

4.- Se entiende no es necesario se incorpore una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras.

5.- El contenido de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Reguladoras de la NN.SS. Municipales de Almoharín se altera con el presente proyecto, adjuntando las nuevas condiciones para la Unidad de Actuación nº 15.

(Artículo 80 de la LSOTEX)

1.- Se cumple el punto 1 del artículo 80 de la citada Ley, cuya innovación de las determinaciones está recogida en las NN.SS. Municipales como Modificación Puntual. (Artículo 1.1.4. de las Normas Urbanísticas Reguladoras).

2.- Como se justifica en las Determinaciones de esta Modificación, con la aprobación de la modificación planteada se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos: la edificabilidad aumenta a 0,7 m^2/ m^2. No obstante la nueva edificabilidad es inferior a 1 m2 de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo de superficie bruta de la UA y se establecen las superficies suficientes, además de las ya delimitadas en los planos de ordenación, para reservas de dotaciones públicas.

3.- La justificación como mejora para el bienestar de la población está basada en la incorporación al suelo urbano de nuevas superficies para usos dotacionales, además de nuevas áreas residenciales con cabida para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 Jul 2007
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

II.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Como anteriormente se indicaba, el contenido de las Normas Urbanísticas se modifica al sustituirse el Anexo 1 de condiciones de planeamiento de los suelos incluidos en unidades de ejecución. El contenido de este apartado reflejará las condiciones de la nueva unidades de actuación.

III.- DESARROLLO.

Al incluirse ordenación detallada, no hará falta ninguna figura de planeamiento para el desarrollo del área.

Se hace necesaria la posterior tramitación de un programa de ejecución, que contendrá proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.

IV.- CONCLUSIONES.

El técnico que suscribe, consideran que la propuesta incluida en esta documentación, es razonable y cumple con las determinaciones recogidas en la LESOTEX y con los parámetros recogidos en las actuales NN.SS.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 Jul 2007
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Cáceres Junio de 2007

LOS ARQUITECTOS

José Luís Hernández Castro

Emilio Pizarro Gómez

Alfonso Gómez Goñi

ANEXO I:

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

UNIDAD	Superficie de parcela	Zonas verdes	Viales	SUPERFICIE TOTAL	Superficie edificable	Edificabilidad
	M2	M2		M2	M2	M2/M2
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

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 20 jul 2007
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato