AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)

DILIGENCIA.- [illegible] para el Expediente de Modificación [illegible] 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de este municipio, que fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 26 Junio 2006

Brozas, a 9 de Octubre de 2006

EL SECRETARIO,

Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BROZAS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO

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

Mérida 28 FEB. 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto



AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)

DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación [illegible] 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de este municipio, que fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 25 Septiembre 2006

Brozas, a 9 de Octubre de 2006

EL SECRETARIO,

Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

CREACIÓN DE NUEVA CALLE EN SUELO URBANO (PERPENDICULAR A C/ SANTA LUCIA). Brozas

promotor: ARAUJO CORCHADO CONSTRUCCIONES S.L.

arquitecto: ANGEL PIZARRO POLO

ENERO 2006

INDICE

1.- información

1.1. memoria informativa
- 1.1.a. Antecedentes
- 1.1.b. Promotor
- 1.1.c. Base Informativa y normativa

1.2. memoria expositiva
- 1.2.a. Antecedentes
- 1.2.b. Diagnostico del planeamiento vigente

2. documentación normativa

2.1. memoria justificativa
- 2.1.a. conveniencia y oportunidad
- 2.1.b. ámbito de aplicación, fines y objetivos
- 2.1.c. Justificación de las determinaciones
- 2.1.d. Justificación de la previsión de suelos para espacios libres

2.2. Normas Urbanísticas

3. planos
- 3.1.a. planos de información
- 3.1.b. planos de ordenación

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento inicialmente con fecha 26 Junio 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 25 Septiembre 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente 3
Expediente de Modificación ... el
de las Normas Subsidiarias ... Municipio
Urbanístico de esta Localidad ... aprobado
por el Pleno del Ayuntamiento ... provisionalmente
con fecha 26 Junio 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente 3
Expediente de Modificación ... el
de las Normas Subsidiarias ... Municipio
Urbanístico de esta Localidad ... aprobado
por el Pleno del Ayuntamiento ... definitivamente
con fecha 25 Septiembre 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.

Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

INFORMACION

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 ANTECEDENTES

La empresa Araujo Corchado Construcciones, S.L. propietaria del solar objeto de la modificación, se pone en contacto con este Arquitecto para ver la viabilidad de promoción en un solar de su propiedad. Tras ver las opciones del solar y hacer un estudio de las edificabilidades resultantes, se considera que el derecho a edificar del propietario del solar debido a la tipología de las parcelas, y al aprovechamiento que regladamente le pertenece se ve muy afectado.

Por lo tanto tras un estudio de las posibles opciones, y teniendo en cuenta que no se produce ningún "ataque", ni deformación, ni descomposición de la trama urbana, y que no se produce un aumento del aprovechamiento resultante se estima la posibilidad de plantear una modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento según se recoge en las mismas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

1.1.2 PROMOTOR

El promotor de esta modificación es la propietaria del solar, la empresa **ARAUJO CORCHADO CONSTRUCCIONES S.L.** domiciliada en Travesía Padre Filete, 8 de Brozas, con CIF 10183333-B.

El encargo de esta modificación se realiza al Arquitecto ANGEL PIZARRO POLO, colegiado en el COADE, con el nº 334.723 y domicilio a efectos de comunicaciones en C/ Oaxaca 3 5ºC de Cáceres.

1.1.3 BASE INFORMATIVA Y NORMATIVA

La base informativa y normativa para la realización de esta modificación es la contenida en las **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BROZAS**, aprobadas definitivamente y publicadas el en el Diario Oficial de Extremadura del 5 de agosto del 2003, y a la fecha de realización de esta modificación no se tiene conocimiento de ninguna otra y la **LEY DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA 15/2001.**

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 26 Junio 2006
Brozas, a 9 de octubre de 2006
EL SECRETARIO
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 25 Septiembre 2006
Brozas, a 9 de octubre de 2006
EL SECRETARIO
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

1.2. MEMORIA EXPOSITIVA

1.2.1. ANTECEDENTES.

Los propietarios del solar a la vista de los resultados obtenidos en un estudio de edificabilidad y ver muy mermados el aprovechamiento que les corresponde según el planeamiento vigente, consideran la posibilidad de abrir un vial o calle (que se cederá, como es lógico, al patrimonio público municipal), con ello consiguen varios objetivos que no repercuten sobre el planeamiento municipal y tampoco sobre la edificabilidad del solar (que se ve mermada como se ha indicado antes y se va a justificar posteriormente); estos son:

- El viario produce una tipología de manzana mas adecuada para realizar el proceso edificatorio propio de todo solar en un municipio con la densidad de Brozas.. Indicar que existen parcelas en otras manzanas que se van a encontrar con este mismo caso.
- La calle que se pretende abrir no supone una rotura del sistema viario. Al intentarse y conseguirse la continuidad del mismo, favoreciendo así las redes de saneamiento y otros servicios.
- Evita la creación de tipologías edificatorias con fachada a patio de manzana las cuales están permitidas según el art. 79 de las NN.SS.MM de Brozas. siendo esta tipologia no muy acertada para el lugar.
- El aprovechamiento resultante de dicho acto, supone una merma, según se indicará mas adelante en la edificabilidad resultante de la parcela.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

1.2.2. DIAGNOSTICO DEL PLANEAMENTO VIGENTE

Según está planteado **en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento**; estás permiten en **su art. 8** la modificación pretendida:

"Se entiende por Modificación de Normas cualquier alteración de sus determinaciones que no que incluida en los supuestos de revisión contemplados en el art. Anterior, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación en el Texto Refundido de la ley del Suelo"

Sin embargo cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona se requerirá la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población."

Por lo tanto cabe la posibilidad de realizarla; además se realiza en suelo urbano, y no supone ningún aumento de densidad de población (ni edificabilidad) por lo tanto es viable y posible y no hace falta la justificación de los espacios definidos en el art. 8 de las NN.SS.MM. de planeamiento.

Así mismo en las ordenanzas, recogidas en las normas, que le son de aplicación, se establecen los parámetros a los cuales debe acogerse en función de tipologia definida en planeamiento (LOS CUALES NO VAN A SER MODIFICADOS).

Se mantienen, tomándolos como válidos, todos los parámetros establecidos en las NN.SS.MM. de Brozas.

Cáceres Junio 2006

Fdo: Angel Pizarro Polo
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento inicialmente con fecha 26 Junio 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 25 Septiembre provisionalmente 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 26 Julio 2006 y definitivamente con fecha 9 de Octubre de 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 25 Septiembre 2006 y definitivamente con fecha 9 de Octubre de 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

2.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Como ya se ha comentado las manzanas definidas en las NN.SS.MM. producen en la ordenanza MD (MANZANA DENSA), una falta de aprovechamiento que supone un grave perjuicio a los derechos de los propietarios, y que con esta modificación, aunque se pierda aprovechamiento esto sucede en menor porcentaje; así como la utilización de una tipología edificatoria mas acorde con las ordenanzas y con las existentes en la zona.

Al no existir aumento del aprovechamiento, y redactada la modificación puntual de las NN.SS.MM de Brozas de acuerdo a los criterios establecidos en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, publicada ene. DOE nº 1 de 3 de enero de 2002 y mas concretamente a sus art.:

Art. 77. LSOTEX la tramitación para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanísticas
Art. 82 . LSOTEX Modificación de planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia, límites.

Actualmente, el planeamiento urbanístico de Brozas no ha sido homologado de acuerdo con la LSOTEX, y por lo tanto la tramitación se realizará con el régimen de aplicación que corresponda.

2.1.2. AMBITO DE APLICACIÓN. FINES Y OBJETIVOS.

El ambito de la presente modificación sólo afecta a la parcela propiedad del promotor de esta modificación puntual, el solar es el indicado en los planos correspondientes.

La superficie del solar es: 3.858,00 m2

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

El fin y el objetivo de esta modificación es el crear una calle que evite la producción de unas alineaciones y tipologias extrañas y vagamente recogidas en las NN.SS.MM, de Brozas, así como el aprovechamiento máximo legal que se establece para este solar en aplicación de las ordenanzas que le son de aplicación.

Así mismo, los servicios de abastecimiento, alcantarillado y energía electrica, no se ven afectados por la misma, al disminuirse la densidad de población y de aprovechamiento, así como el diseño de las redes en las cuales encaja la nueva trama creada.

2.1.3. JUSTIFICACION DEL DISEÑO DE CREACION PROPUESTO. DETERMINACIONES.

La propuesta viene reflejada en la documentación gráfica que se adjunta a esta modificación y vienen definidos por las siguientes caracteristicas:

- El viario nuevo propuesto no supone una alteración sustancial de la trama urbana y viaria establecida en esa zona del municipio, dando entrada y salida, conexionando con la C/ Santa Lucia. Así mismo el viario se ajusta a la ley 8/97 de 18 de Junio de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 8/03 pro el que se aprueba el reglamento de la citada Ley.
  La separación entre alineaciones que definen el viario será de 8,00 mts y su pendiente no superará el 8%.
- En el esquema propuesto se crea una nueva manzana en donde le va a ser de aplicación la misma ordenanza que la general (MD) ZONA B.
- Al no existir aumento de edificabilidad (sino todo lo contrario), y por lo tanto no hay aumento de población, la reservas de suelo que se establecen en la LSOTEX, no tendrían que justificarse.
- La apertura y/o nueva ordenación permite un trazado de redes acorde para el desarrollo urbano del area y la conexión con las redes y viario existente que le circunda, tal como queda reflejado en los planos.

El cálculo del aprovechamiento es el siguiente:

Estado actual:

Superficie solar:	3.858,00 m2
Tipologia:	MD
Altura/plantas:	7,00 mts/2 plantas
Edificabilidad	1,8 m2/m2 (art. 64)

Edificabilidad total resultante: 3.858,00 x 1,8 = **6.944,40 m2**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 26 Junio 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO,
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 25 Septiembre 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO,
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

Estado Después de la modificación puntal :

Superficie solar:	3.173,62 m2 (en dos manzanas)
Superficie viario:	684,38 m2
Tipologia:	MD
Altura/plantas:	7,00 mts/2 plantas
Edificabilidad	1,8 m2/m2 (art. 64)

Edificabilidad total resultante: 3.173,62 x 1,8 = **5.712,52 m2**

A la vista de los cuadros anteriores se observa que la diferencia de edificabilidad total es **de 1.231,88 m2 totales menos.**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

2.1.4. JUSTIFICACION DE LA PREVISIÓN DE SUELOS PARA ESPACIOS LIBRES.

1.- No se aumenta edificabilidad no teniendo que preverlos en función de los expuesto en el art. 8 de las NN.SS.MM. de Planeamiento de Brozas.

2.- El cumplimiento de lo establecido en el art. 74. de la LSOTEx "Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas." En donde no aumentamos la edificabilidad respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

3º.- Se ajusta a lo establecido en el Reglamento de planeamiento (art. 162) para las modificaciones de normas.

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificacion Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanistico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento inicialmente con fecha 26 Junio 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanistico de esta localidad, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento provisionalmente con fecha 25 Septiembre 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

2.2. Normas Urbanísticas

Le son de aplicación a los solares resultantes la misma de la finca matriz.

ZONA	B
TIPOLOGIA	MD/2 (Manzana Densa)
ALTURAS	7,00 m (art. 66)
Nº DE PLANTAS	2 (art. 64)
EDIFICABILIDAD	1,8 m2/m2 (art. 64)
PARCELA MINIMA 150 m2	10 m fachada 15 m fondo (art 61)

Y el resto de determinaciones tanto urbanísticas como estéticas de la zona y la tipología, son las mismas que las originarias.

Cáceres junio 2006

Fdo: Angel Pizarro Polo
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de 1ª adaptación, aprobado con fecha 26 Junio 2006 por el Pleno del Ayuntamiento de Brozas, y definitivamente con fecha 25 Septiembre 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA.- El presente documento integra el Expediente de Modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de 1ª adaptación, aprobado con fecha 26 Junio 2006 por el Pleno del Ayuntamiento de Brozas, y definitivamente con fecha 25 Septiembre 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO.
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I 01 SITUACION EN LA POBLACION
I 02 AMBITO DE ACTUACION. PARCELAS AFECTADAS.
I 03 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
I 04 ESTADO ACTUAL. CLASIFICACION DEL SUELO. ALINEACIONES
I 05 PLANO CATASTRAL.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O 01 ORDENACION PROPUESTA. CLASIFICACION DEL SUELO RASANTES,
O 02 ORDENACION PROPUESTA: CLASIFICACION DEL SUELO ORDENANZAS.
O 03 ORDNACION PROPUESTA: INFRAESTRUCTURAS.
O 04 ESQUEMA VIARIO. CONSIDERACIONES ACCESIBILIDAD Y CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES NN.SS.MM.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 FEB. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA - El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de este municipio que fue aprobado por el Pleno de esta Corporación inicialmente con fecha 26 Junio 2006
Brozas, a 9 de Octubre de 2006
EL SECRETARIO,
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado

AYUNTAMIENTO DE BROZAS (Cáceres)
DILIGENCIA - El presente documento integra el Expediente de Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de este municipio que fue aprobado provisionalmente por el Pleno de esta Corporación con fecha 25 Septiembre
Brozas, a 9 Octubre de 2006
EL SECRETARIO,
Fdo.: Juan Pedro Torres Rosado