MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.-

Por encargo del Ayuntamiento de Calzadilla, se redacta la presente "Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano" de Calzadilla (Cáceres).

El planeamiento ahora vigente cuenta con Aprobación Definitiva del día 14-04-86.

1.2. OBJETIVOS.-

A/ Ampliar el suelo urbano actual para que el Ayuntamiento pueda contar con terrenos aptos para la construcción de viviendas de Promoción Pública y los equipamientos que estime oportunos.

B/ Modificar algunas alineaciones, situadas en las zonas A y B que se indican en el plano de Alineaciones. En la mayor parte de los casos, esta modificación está motivada por las recientes obras de ampliación de la carretera C-512, limitándose a reflejar las alineaciones ya materializadas.

También se modifican alineaciones en la c/ Moral, reflejándose las ya consolidadas por la reciente construcción de una promoción de viviendas de promoción pública.

C/ Modificar las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación en su artículo 2.6.c del Título II, que afecta a todo el suelo urbano; y artículos 5.3.a y 5.4.e del Título V, que afecta únicamente a las áreas parcialmente consolidadas.

1.3. DELIMITACION.-

Como ya se ha indicado, la Modificación de Ordenanzas afecta a todo el suelo urbano.

La ampliación del Suelo Urbano se lleva a cabo sobre una zona situada al Este de la actual casco urbano, en el paraje denominado "La Plazuela".

Queda configurada por los siguientes límites:

- Norte: Casco urbano actual.
- Oeste: Casco urbano actual.
- Sur : Casco urbano y carretera C-512.
- Este : Terrenos particulares.

1.4. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.-

Los terreno incluidos en ésta Modificación cuentan en sus bordes con los siguientes servicios urbanos: abastecimiento de agua, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación. Todos ellos reúnen condiciones técnicas suficientes para posibilitar las conexiones futuras que sean necesarias.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ENCUADRE LEGAL.-

Esta "Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano" de Calzadilla, será de aplicación obligatoria desde el momento de la Aprobación Definitiva.

Se cumple lo dispuesto por el artículo 81 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como los artículos 101, 102 y 103 del Reglamento

de Planeamiento. También se han tenido en cuenta las indicaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, redactado para la realización de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Esta Modificación es subsidiaria y complementaria de la Delimitación de Suelo Urbano actualmente vigente en Calzadilla.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE ESTA "MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO.-

Se justifica éste trabajo en el artículo 154 y 156 del Reglamento de Planeamiento, adoptando la figura de "Modificación" dado que no se alteran las determinaciones de la Delimitación de Suelo Urbano en vigor.

Se redacta por iniciativa del propio Ayuntamiento de Calzadilla y los terrenos afectados son de propiedad municipal en su práctica totalidad.

Esta Modificación se justifica por la necesidad y deseo que tiene el Ayuntamiento de contar con terrenos adecuados para ofertar a los Organismos Públicos interesados, y particularmente a la Copuma, para la construcción de viviendas sociales o de promoción pública, así como equipamientos asistenciales ó socio-culturales inexistentes en el Municipio.

También se aprovecha esta modificación para recoger gráficamente el nuevo trazado de la carretera C-512 recientemente construida, y que en su encuentro con la c/ Mayor y Plaza López Hernández (zona Iglesia del Cristo), ha supuesto la expropiación de varios inmuebles. Como ya se ha indicado, la carretera está terminada y las expropiaciones resueltas. Así mismo, las nuevas alineaciones que se reflejan para esa zona ya están físicamente materializadas. Los cambios que aparecen en la presente Modificación se limitan

a reflejar la realidad actualmente existente en esa zona.

Por razones similares se modifican las alineaciones de la calle Moral, reflejándose las ya materializadas por una reciente promoción de Copuma, que se prolongan hasta una calle de nuevo trazado para mejorar accesos. La necesaria eliminación de dos corrales se resolverá por el Ayuntamiento mediante convenio con sus propietarios.

Las Ordenanzas de Edificación se mantienen en su práctica totalidad, con la excepción de tres artículos, que se modifican por indicación del Ayuntamiento de Calzadilla, con objeto de adaptarlo a la realidad actual.

2.3. ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD.-

En la nueva Delimitación de Suelo Urbano los terrenos objeto de ésta Modificación se clasifican como "Urbanos", y a efectos de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación se califican como "Áreas Parcialmente Consolidadas".

En los terrenos abarcados por esta Modificación se establece como tipología edificatoria la edificación unifamiliar en parcela propia, en línea, agrupada o aislada. Se ordenan 8 manzanas.

La superficie mínima de solar edificable que se establece en ésta Modificación de la D.S.U. de Calzadilla es de 75 m2.

Con la ordenación reflejada en los planos, resultan 8 manzanas con las siguientes superficies netas y en las que sería posible construir como máximo las viviendas que se indican:

Manzana nº	Superficie (m2)	Nº viviendas(1viv/75m2)
1	342	5
2	2.207	29
3	2.181	29
4	1.824	24
5	1.824	24
6	1.824	24
7	2.490	33
8	2.173	29
Total nº de viviendas		197

Estas posibles 197 viviendas llevan consigo un incremento de la densidad de población, que requerirá una reserva de suelo destinada al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos equivalente a 18 m2/vivienda , lo que supone un total de: 197 viv x 18 m2/viv = 3.546 m2 de suelo.

En esta Modificación de la D.S.U. se destina al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos una superficie de:

- Manzana A	1.088 m2
- Manzana B	1.489 m2
- Manzana C	655 m2
- Manzana D	546 m2

Total S.E.L.D.U.P.	3.808 M2 > 3.546 M2

Por lo tanto, se cumplen las determinaciones del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

La presente Modificación supone una ampliación del actual suelo urbano de 3,309 Ha.

2.4. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.-

Se mantienen las Ordenanzas vigentes en la actual "Delimitación de Suelo Urbano de Calzadilla", con las modificaciones que a continuación se indican:

Título I :	Ordenanzas de carácter general y definiciones.
Título II :	Actos de edificación y régimen del suelo.
Título III:	Condiciones de uso e higiénicas.
Título IV :	Condiciones particulares de la edificación para áreas totalmente consolidadas.
Título V :	Condiciones particulares de la edificación para las áreas parcialmente consolidadas.
Título VI :	Normas de aplicación en suelo no urbanizable.

Se modifican los siguientes artículos: Art. 2.6.(c) del Título II, Art. 5.3.(a) y 5.4.(e) del Título V; que pasan a tener la siguiente redacción:

Título II : Actos de edificación y régimen del suelo.
(Es de aplicación en todo el suelo urbano)

Artículo 2.6.(c): Cumplir con las dimensiones mínimas para solares edificables siguientes:

- Longitud mínima de fachada 5 m.
- Fondo mínimo 10 m.
- Superficie mínima 75 m2

En las áreas definidas como "totalmente consolidadas" en el Título IV de éstas Ordenanzas, quedarán exentos de cumplir las dimensiones mínimas indicadas,los solares producidos por derribo de

edificaciones existentes, ó en las renovaciones de éstas, cuando se mantengan las mismas soluciones de fachadas anteriores.

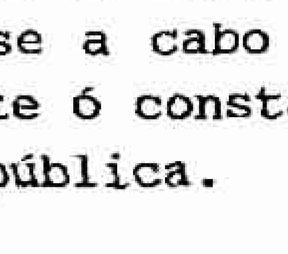
Título V : Condiciones particulares de la edificación para las áreas parcialmente consolidadas.

Artículo 5.3.(a): Alineaciones: deberán mantenerse las alineaciones fijadas en el plano correspondiente.

Se permiten retranqueos parciales de fachadas siempre que estén separados de linderos un mínimo de 3 metros. En éstos tres metros la edificación se ajustará a la alineación para impedir medianerías al descubierto; salvo que exista acuerdo entre linderos para unir los retranqueos de fachada, en cuyo caso deberá llevarse a cabo la construcción simultáneamente ó constar dicho acuerdo en escritura pública.

Artículo 5.4.(e): La altura de planta baja estará comprendida entre 2,80 y 4,50 m. Cuando se destine a uso de vivienda, la altura mínima será de 2,50 m. Las alturas de las restantes plantas estarán comprendidas entre 2,40 y 3,50 m.

Moraleja, Marzo de 1.994.-



Fdo. Simón Manzano Gómez.-
Arquitecto.-