MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM.
DE GALISTEO.

MODIFICACIÓN 00-02

MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales fue aprobada inicial y provisionalmente en sesiones de Pleno celebradas los días 22.12.00 y 31.01.01 respectivamente.

EL SECRETARIO

Fdo. Francisco Javier Pérez Cerio

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. DE GALISTEO.

MODIFICACIÓN 00-02

MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

El objeto de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL** viene motivado por la intención de proceder a la modificación de alineaciones de una calle y modificación de usos pormenorizados en varias zonas en Alagón del Caudillo , pasando parte del suelo de residencial al de sistema de espacios libres y viceversa.

Este documento ha sido redactado por los arquitectos Jose Luis Galindo Rubio, Arquitecto colegiado del C.O.A.D.E. nº 307343 y Julián Burgos Ibáñez colegiado del C.O.A.D.E. nº 350044
La presente Modificación Puntual de las NN.SS.MM. de Galisteo se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Galisteo (Cáceres).
Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el Técnico Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alagón.
A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Galisteo aprobadas definitivamente el 14 de Septiembre de 1993, sobre los cuales se han efectuado las mediciones correspondientes.

2. ANTECEDENTES

La modificación de alineaciones de la calle representada en la documentación gráfica propone igualar la disposición de edificaciones creando un frente contínuo de fachada, regularizando la actual disposición irregular de la edificación respecto a la calle.
El incremento de edificabilidad como consecuencia de esta modificación viene recogido en la memoria justificativa y se ve solucionada en la modificación propuesta a continuación.
Esta segunda modificación pretende solucionar , por una parte, una realidad evidente (expresada en plano de fotografías) ,en la que se observa que una zona residencial según NN.SS.MM. en vigor, en la realidad está cruzada por un vial y posee una zona destinada a juegos de niños y que no aparecen reflejadas en dichas NN.SS.MM.
Se pretend , por tanto, recalificar esos terrenos a espacios libres; este aumento de espacios libres de dominio y uso público, absorbería la necesidad de espacios libres provocados por el aumento de edificabilidad de la modificación ya comentada de alineaciones , más el aumento de edificabilidad también ocasionado por otras modificaciones que pretenden recalificar dos zonas verdes en residencial ,reflejar una zona que aparece en normativa como verde y que se encuentra consolidad como residencial y otra zona que se encuentra en Normativa como dotacional y que también está consolidada en su totalidad como residencial.

Esta reubicación de usos pormenorizados serviría para regularizar una realidad palpable así como ordenar una situación favorable al proceso edificatorio.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se plantea esta Modificación como consecuencia de la intención municipal de proceder a ordenar una situación contraria a normativa por el hecho de la existencia de viales, viviendas y zonas libres no recogidos en Normativa ,así como realinear una calle para transformar la línea general de fachada y regularizarla .Ahora mismo ,tal y como figura en el plano fotográfico, entre las alinaciones actuales y el acerado existe una zona perdida , que sin entidad para ser calificada como zona verde ,plantea una superficie sin uso que queda como un baldío en medio de la trama urbana.
Se plantea un aumento de suelo residencial que compense la pérdida del mismo a favor del sistema de espacios libres de dominio y uso pùblico así como dotacional planteado (ver planos).La intención del ayuntamiento es también la regularización del suelo consolidado por residencias dentro de otros usos (espacios libres y dotacional)
Estos cambios de normativa en alineaciones y reubicación de suelo residencial , plantean una reestructuración de las reservas de suelo como consecuencia del aumento/disminución de edificabilidad.
Según el anexo al Reglamento de Planeamiento, las reservas de suelo necesarias tanto en uso residencial como en industrial se pueden resumir de la siguiente manera.

En suelo residencial.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público. (jardines, áreas de juego)
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos
- Red de itinerarios peatonales.

Tras medición (sobre los planos de las NN.SS.MM. correspondientes a los usos pormenorizados) de las parcelas calificadas que se pretenden modificar se han obtenido las siguientes superficies.

1 Antes de la modificación

Aparece en lo reflejado en Normativa y en el global de parcelas objeto de esta modificación una superficie destinada a residencial de 6098 m2.
La zona verde que se ve modificada es de 1056 m2 y la dotacional de 670 m2.
De los viales que aparecen en la zona cercana al campo deportivo, se perderán 2182 m2 , si bien estos viales destinados en principio a tráfico rodado que se pierden , se verán destinados a reforzar la red de itinerarios peatonales en la zona.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales fue aprobada inicial y provisionalmente en sesiones celebradas por el Pleno de esta Corporación los días 28-12-00 y 31-07-01, respectivamente.

EL SECRETARIO

Fdo. Fco. Javier Pérez Curto.

2 *Después de la modificación*

Recogiendo el total de metros resultantes del aumento debido al cambio de alineaciones y la recalificación de las nuevas zonas residenciales (anteriormente zona verde y dotacional) ,obtenemos un total de 2297 m2.
Es decir , se plantea una disminución de 3801 m2 de residencial con un aumento de zona verde de 5956 m2.El total de viales resultante es de –863 m2 , lo que es comprensible debido a la creación de las nuevas superficies de zona verde que no necesitan esa red viaria.

Según el articulo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial serán:

Para la unidad elemental de vivienda unifamiliar.

Denominación	m^2
▪ Jardines	15 m^2 / vivienda
▪ Areas de juego	3 m^2 / vivienda
▪ Centros docentes	10 m^2 / vivienda
▪ Servicio de I.S.	2 m^2 / vivienda

La intención del Ayuntamiento de Alagón es prescindir de la dotación de terrenos correspondiente a centros docentes y de interés social, por estar el municipio sobradamente equipados en ese sentido.El suelo dotacional que cambia de uso lleva consolidado como residencial desde la apertura del colegio (se encuantra adosado a este) , por lo que el aumento de suelo directamente provocado por este cambio de uso es innecesario dada la entidad del Municipio y las necesidades dotacionales actuales del mismo.

En resumen, lo que se quiere indicar es que ***la reubicación de usos pormenorizados , junto con el cambio de alineaciones propuesto , globalmente cumplen de sobra los requisitos de la Ley del suelo*** en las modificaciones de NN.SS.MM en este aspecto.,suponiendo un beneficio para el municipio al crear una zona de espacios libres de dominio y uso público más completa que la existente , sin incidir negativamente en el proceso urbanístico del mismo .Cumpliendo los requisitos de la Ley del suelo, así como solucionando una realidad contraria a Normativa.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Se aplicarán las mismas que las establecidas en las vigentes NN.SS.MM. de Galisteo, tanto para el uso residencial, **RESIDENCIAL de ENSANCHE**, así como para la nueva **ZONA VERDE** originada. Las zonas tratadas como ya consolidadas adoptarán el uso residencial **CASCO URBANO.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales, fue aprobada inicial y provisionalmente en sesiones celebradas por el Pleno de esta Corporación los días 28-12-00 y 31-07-01, respectivamente.

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE GALISTEO (Cáceres) SECRETARIA

Fco. JAVIER PEREZ CURTO

Conforme El Promotor

Los técnicos redactores

Fdo. José Luis Galindo Rubio

Fdo. Julián Burgos Ibáñez

Plasencia (Cáceres) – Octubre de 2000