

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE LA GRANJA DE GRANADILLA.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 09 OCT 2007

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de La Granja de Granadilla

Arquitecto: D. José Luís Hernández Castro

Septiembre de 2007

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Carrasco

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
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Cordero

I.- INFORMACIÓN.

I.1.- MEMORIA INFORMATIVA

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

D. Daniel José Romero Calvo con N.I.F. nº 11.736405-B, en representación del Excmo. Ayuntamiento de la Granja de Granadilla que acredita mediante su condición de Alcalde-Presidente con C.I.F nº P-1008800-C con domicilio en la Plaza de España s/n en La Granja de Granadilla, provincia de Cáceres encarga la **REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE LA GRANJA DE GRANADILLA**, en el mes de febrero de 2006.

El equipo técnico redactor está compuesto por el arquitecto:
D. José Luís Hernández Castro, colegiado nº: 316563, 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 el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de La Granja de Granadilla (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 12 de mayo de 1986 y publicadas en el B.O.P. de Cáceres el 3 de junio de 1986.

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.
- P.D.S.U. de La Granja de Granadilla con aprobación definitiva el 12.05.1986.

I.2.2.- Diagnóstico del planeamiento vigente

Los datos contenidos en la P.D.S.U. en su apartado de Memoria, se consideran adecuados y suficientes para afrontar el estudio de modificación que se expone.

Los planos de ordenación que se utilizan de base para la definición gráfica de la modificación presente son los correspondientes a los planos de ordenación diligenciados por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de aprobación definitiva de 12 de mayo de 1986.

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.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

II.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta la presente Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de La Granja de Granadilla 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 La Granja de Granadilla 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 una mínima ampliación del suelo urbano, hasta ajustar dicha delimitación a los linderos naturales del terreno y el ajuste de las alineaciones previstas que se ven modificadas por actuaciones constructivas ya realizadas sin el debido cumplimiento de las alineaciones marcadas por el plano correspondiente de la P.D.S.U., leasé la construcción de un parque y algunas edificaciones residenciales; así como el desarrollo del Estudio de Detalle previsto en la Ordenanza para la Zona afectada.

Se clasifica como suelo urbano una pequeña superficie de 1.863,99 m2, correspondiente a los terrenos situados entre la actual delimitación y la Calle Ejido de Abajo, limite natural de la zona.

Con esta pequeña ampliación la superficie total resultante sobre la que se actúa es de 27.686,70 m2. Sobre esta superficie total se varía las alineaciones marcadas por el plano correspondiente de la P.D.S.U.

Las parcelas sobre las que se actúa son:

- Calle Granadilla 17 (5288001TK4558N0001AS) de titularidad particular privada
- Calle Granadilla 15 (5288002TK4558N0001BS) de titularidad particular privada
- Calle Carreterra 12 (5288015TK4558N0001KS) de titularidad municipal (Adm. local)
- Calle Carreterra 14 (5288016TK4558N0001RS) de titularidad municipal (Adm. local)
- Calle Carreterra 21 (5286801TK4558N0001PS) de titularidad municipal (Adm. local)
- Polígono 504, Parcela 5023 (10088A504050230000OI) de titularidad municipal (Adm. local)

II.1.2.- Justificación de las determinaciones.

Se ha iniciado por parte de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio un expediente de ejecución Material de viviendas de Promoción Pública que sitúan al Ayuntamiento en la urgente necesidad de disponer de Suelo Urbano Ordenado con el fin de ubicar las mismas, y al mismo tiempo, satisfacer las necesidades sociales de la comunidad en esta materia.

Debido a la urgente necesidad anteriormente expuesta, se dan las condiciones establecidas en el punto 2.5 de la Memoria Justificativa del P.D.S.U. para que pueda ser revisada ya que además, la demanda de suelo urbano supera las previsiones en su día establecidas, haciéndose necesario el desarrollo de la zona de expansión en él ya prevista.

La actuación se desarrolla en una zona donde la presión del casco urbano consolidado es patente, en parte debido a la situación de éste y la carretera comarcal C-513 (Zarza de granadilla – N-630).

Los terrenos se encuentran entre el Suelo Urbano Consolidado, la Calle Ejido de abajo y acaban en la carretera comarcal C-513, en la zona noroeste grafiada como SU-1, según puede comprobarse en la documentación gráfica en vigor.

Cuentan con una superficie de 27.686,70 m2 y no poseen valor agrícola alguno, o de otro orden, que obliguen a darles un tratamiento de protección o reserva; presentan una altimetría sensiblemente horizontal, quizás producto de años de sedimentación de terrenos en escorrentía natural.

Disponen de los servicios urbanos municipales (acceso rodado, pavimentación, abastecimiento, alcantarillado y alumbrado público) hasta sus inmediaciones, materializados en varias calles, ya que la zona colinda con el casco urbano consolidado.

Se trazan unos viales públicos con las dimensiones correctas para un tránsito peatonal y rodado de acuerdo con las necesidades actuales.

En la zona afectada se definen las alineaciones, los usos residenciales y reserva de dotaciones, incluidas zonas verdes.

Se elabora una ficha de condiciones específicas de la zona afectada en la forma que se expresa a continuación:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT [redacted] 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

Justificación de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas (Artículo 74 de la LSOTEX)

MODIFICACIÓN P.D.S.U. DE LA GRANJA DE GRANADILLA

(Se ha tenido en cuenta los parámetros del punto 2 del Art.74 al entenderse los terrenos de la zona de actuación como urbanos no consolidados)

ÁREA DE ACTUACIÓN	
Superficie bruta aproximada del área	**27.686,70 m2**
Superficie aproximada de viales	**8.461,29 m2**
Superficie neta aproximada del área	**19.225,41 m2**

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	S/ LESOTEX	S/ MODIFCACIÓN
Superficie de reserva para zonas verdes (parque existente)		**4.428,73 m2**
	15 m2 /100 m2t	**31,99 m2 / 100 m2t**
	10% Sup. neta	**23,04 %**
Superficie de reserva de suelo para dotaciones excluidas zonas verdes		**660,24 m2**
Superficie total de reserva de suelo para dotaciones		**5.088,97 m2**
	35 m2 /100 m2t	**36,76 m2 / 100 m2t**

APROVECHAMIENTO	S/ LESOTEX	S/ MODIFCACIÓN
Densidad. (Municipios con población inferior a 2.000 habitantes)	35 viv/ha	**32,51 viv/ha**
Edificabilidad. (Municipios con población inferior a 2.000 habitantes)	0,5 m2/m2	**0,5 m2/m2**
Aprovechamiento edificable total (S. Bruta x Edifcabilidad)		**13.843,35 m2t**
Suelo Residencial		**14.136,44 m2**
Número total de viviendas		**90**

Usos: Los correspondientes a los marcados en la P.D.S.U.

Sistema de ejecución recomendado: Gestión indirecta: COMPENSACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Expósito

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

- Se preverán al menos 150 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.
- El área se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización. En todo caso previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación, se formalizará la cesión libre y gratuita de viales. La anchura mínima de viales será de 10,00 metros, salvo indicación contraria en planos.

(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 y el nuevo trazado de alineaciones, 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.

3.- A los efectos de evaluar la incidencia que los condicionantes propuestos, se incorpora un estudio de impacto ambiental.

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

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Ortiz

(Artículo 80 de la LSOTEX)

1.- Se cumple el punto 1 del artículo 80 de la citada Ley.

2.- Como se justifica en las Determinaciones de esta Modificación, con la aprobación de la modificación planteada no se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos. La nueva edificabilidad es inferior a 1 m2 de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo de superficie bruta del área de actuación y se establecen las superficies suficientes 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.

II.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Como anteriormente se indicaba, el contenido del P.D.S.U. en cuanto a contenido de ordenanzas reguladoras no se modifica.

III.- DESARROLLO.

Se hace necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización en el que se reflejen los viarios, redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía.

IV.- CONCLUSIONES.

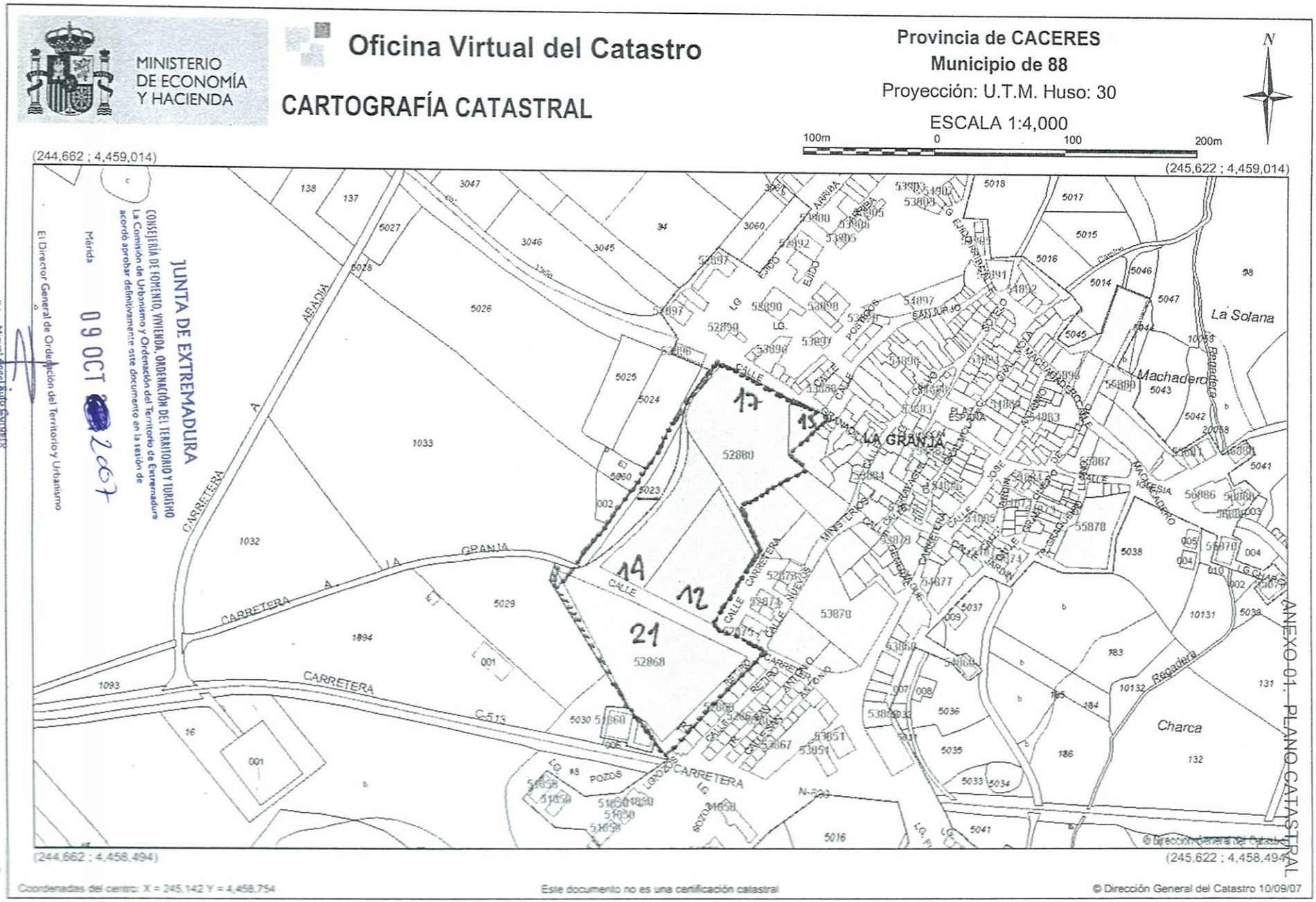
El técnico que suscribe, considera que la propuesta incluida en esta documentación, es razonable y cumple con las determinaciones recogidas en la LESOTEX y con los parámetros ya recogidos en la vigente P.D.S.U.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Cáceres Septiembre de 2007

EL ARQUITECTO

José Luís Hernández Castro


MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
Oficina Virtual del Catastro
CARTOGRAFÍA CATASTRAL
Provincia de CACERES
Municipio de 88
Proyección: U.T.M. Huso: 30
ESCALA 1:4,000
100m 0 100 200m
N
(244,662 ; 4,459,014)
(245,622 ; 4,459,014)
(244,662 ; 4,458,494)
(245,622 ; 4,458,494)
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 09 OCT 2007
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Fuentes
LA GRANJA
Machadero
La Solana
Regadera
Charca
CARRETERA A LA GRANJA
CARRETERA C-513
ARALDIA
Coordenadas del centro: X = 245,142 Y = 4,458,754
Este documento no es una certificación catastral
© Dirección General del Catastro 10/09/07