DILIGENCIA: Para hacer constas que este documento urbanístico fue aprobado por el Ayuntamiento de Guijo de Stª Bárbara, INICIALMENTE con fecha 28/05/2010 y PROVISIONALMENTE con fecha 27/08/2010.

Guijo Stª Bárbara a 30/08/2010.
La Secretaria Acctal.,

Fdo. Mercedes Jiménez Sánchez

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOM...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento ...
Mérida 30 SET. 2010
El Di...
del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM.

REAJUSTE de VIARIOS y ALINEACIONES en los TERRENOS SITUADOS EN LA ZONA de la PISTA POLIDEPORTIVA de GUIJO de SANTA BARBARA (CACERES).

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de GUIJO de SANTA BARBARA

MEMORIA

1.1. - MEMORIA INFORMATIVA.-

La presente Modificación Puntual se redacta de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Guijo de Santa Bárbara, para el reajuste de alineaciones y viarios de los terrenos situados en la zona de la Pista Polideportiva de las NN.SS.MM. de Guijo de Santa Bárbara.

Equipo técnico redactor: Redacta el presente documento el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de la Vera.

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el Art.76.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los Municipios: La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

Esta modificación surge para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en el Plan vigente, a nuevas iniciativas de gestión y se inscribe dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a las nuevas situaciones sociales, económicas y urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo y la vigencia de una nueva ley.

La modificación no afecta al conjunto urbano de Guijo de Santa Bárbara, tratando únicamente de reordenar un ámbito de suelo urbano residencial para el que se determinan con precisión sus características y ordenación resultante para que pueda materializarse una edificabilidad similar a la prevista en el planeamiento vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constas que este documento urbanístico fue aprobado por el Ayuntamiento de Guijo de Stª Bárbara, INICIALMENTE con fecha 28/05/2010 y PROVISIONALMENTE con fecha 27/08/2010.

Guijo Stª Bárbara a 30/08/2010.
La Secretaria Acctal.,
Fdo. Mercedes Jiménez Sánchez

Tiene carácter de modificación simple al no concurrir ninguno de los supuestos establecidos para su posible cualificación. Como resultado de las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se eleva a dicho organismo para su tramitación.

OBJETO:

El objeto de esta reordenación es:

Reajustar las alineaciones y el viario de la zona situada frente a la pista polideportiva (identificado en la documentación gráfica adjunta) de las NN.SS.MM. de Guijo de Santa Bárbara.

Los terrenos que se pretenden ordenar están situados en un área de Suelo Urbano, calificados en parte como viarios y el resto con la ordenanza edificatoria **SU 2 Extensión tradicional** de las NN.SS.MM. de Guijo de Santa Bárbara, que regula la edificación en zonas inmediatas al casco urbano tradicional.

En dicha norma se establece que las alineaciones, obligatorias, serán las definidas en el plano correspondiente, fijándose además, unas condiciones de retranqueo, ocupación, edificabilidad y altura, en el **artículo 13.2.5,6,7,8 y 9 del Capítulo 4** de las NN.SS.MM. de Guijo de Santa Bárbara.

Según lo establecido en la vigente Ley del Suelo de Extremadura, se procede a la redacción del documento de modificación, reajustando las alineaciones existentes, reordenando a su vez el viario existente.

Mérida 30 SET. 2010

DILIGENCIA: Para hacer constas que este documento urbanístico fue aprobado por el Ayuntamiento de Guijo de Stª Bárbara, INICIALMENTE con fecha 28/05/2010 y PROVISIONALMENTE con fecha 27/08/2010.
Guijo Stª Bárbara a 30/08/2010.
La Secretaria Acctal.,
Fdo. Mercedes Jiménez Sánchez

La solución adoptada no altera, el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el ámbito, no altera el destino urbanístico del suelo, no suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas y no perjudica las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

1.2. – MEMORIA JUSTIFICATIVA y DESCRIPTIVA DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Mediante la redacción de la Modificación se pretende reajustar las alineaciones y el trazado del viario existente que delimita el área.

La alineación oficial del viario coincide con unos terrenos sin edificar de propiedad municipal, cuya edificación supondría eliminar el acceso público a numerosas edificaciones existentes en ese área de suelo urbano. Es decir la norma dejó en situación de fuera de ordenación a dichos inmuebles, ya que carecen de frente a viario público, al interponerse, por un mal diseño del planeamiento, entre la calle y ellos unos terrenos de públicos que originalmente contenían el trazado del camino de acceso a la zona.

30 SET. 2010

Fdo: Miguel Angel Garrido Bailes

Se propone reajustar el trazado del viario, ajustándolo en su trazado al camino preexistente, trasladando los terrenos públicos clasificados con la ordenanza SU 2 al otro lado de la calle, manteniendo su calificación. .

Con esta solución se consigue lo siguiente:

1. Por un lado, evitar la situación de fuera de ordenación del los inmuebles existentes que carecían de frente a viario público.

DILIGENCIA: Para hacer constas que este documento urbanístico fue aprobado por el Ayuntamiento de Guijo de Stª Bárbara, INICIALMENTE con fecha 28/05/2010 y PROVISIONALMENTE con fecha 27/08/2010.

Guijo Stª Bárbara a 30/08/2010.
La Secretaria-Acctal.,

Fdo. Mercedes Jiménez Sánchez

2. Integrar el camino existente como viario público dentro de la trama urbana garantizando la movilidad interior de la zona y el acceso rodado.
3. Conseguir un aprovechamiento más racional de las parcelas resultantes a ambos lados del nuevo viario (el nuevo viario logra ofrecer más frente edificable y por lo tanto la posibilidad de mejorar las condiciones de aprovechamiento).

Con la aprobación de este documento se conseguiría dar una respuesta efectiva a estas cuestiones relacionadas anteriormente.

Con esta ordenación no se produce aumento de aprovechamiento urbanístico del suelo, ya que como veremos más adelante se disminuye la zona destinada a SU 2, bajando en consecuencia la edificabilidad de la zona.

La solución no afecta a los espacios libres colindantes ni a los predios vecinos, por lo que en ningún caso se ocasionan perjuicios a los mismos.

A su vez no se modifica el destino urbanístico del suelo ni se suprime, se reduce o se afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas sino que se mejoran.

Se adjuntan planos en los que se refleja la ocupación y alineaciones que son de aplicación según las NN.SS.MM., así como los de la resultante de la propuesta que se pretende realizar.

Mérida 30 SET. 2010

El Director General del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rojas

Por otro lado queda justificado el **artículo 80.5** ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia las necesidades y objetivos originales plasmados en la norma.

Guijo Stª Bárbara a 30/08/2010.
La Secretaria Acctal.,
Fdo. Mercedes Jiménez Sánchez

DILIGENCIA: Para hacer constas que este documento urbanístico fue aprobado por el Ayuntamiento de Guijo de Stª Bárbara, INICIALMENTE con fecha 28/05/2010 y PROVISIONALMENTE con fecha 27/08/2010.

De este estudio se desprenden las mejoras que la modificación supondrá en tanto que la misma propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**articulo 78.3** *de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX*), ya que lo propuesto para guijo de Santa Bárbara no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio y que hoy en día no se está dando.

La propia naturaleza y dimensiones de lo propuesto no permiten la posible especulación, y por tanto no significan un obstáculo al modelo de crecimiento urbanístico del municipio y se ciñe a las reservas legales de suelo definido en Art. 74.

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del desarrollo urbano.

1.3. – CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

Calculo del aprovechamiento en la zona de actuación:

Según la ordenanza **SU 2 Extensión tradicional** se establecen los siguientes parámetros que regulan la intensidad de ocupación:

Edificabilidad: La resultante de aplicar parámetros.
Fondo máximo edificable: No se fija
Ocupación: Un 100% de la superficie resultante de aplicar parámetros.
Altura máxima: Tres plantas.

DILIGENCIA: Para hacer constas que este documento urbanístico fue aprobado por el Ayuntamiento de Guijo de Stª Bárbara, INICIALMENTE con fecha 28/05/2010 y PROVISIONALMENTE con fecha 27/08/2010.
Guijo Stª Bárbara a 30/08/2010.
La Secretaria Acctal.,
Fdo. Mercedes Jiménez Sánchez

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO.

	Estado actual	Estado reformado
m^2 Total zona de actuación	1.859,88 m^2	1.859,88 m^2
m^2 Viarios	1.297,98 m^2	1.412,39 m^2
m^2 ordenanza SU 2	561,90 m^2	447,49 m^2
Edificabilidad	3 m^2/m^2	3 m^2/m^2
m^2 Construibles	1.685,70 m^2	1.342,47 m^2/m^2

De lo expresado en el cuadro se deduce que no hay aumento de la edificabilidad sino disminución del aprovechamiento.

1.4. – CONCLUSIONES

Con la redacción del presente documento y la documentación gráfica que se adjunta, cuya aprobación se pretende del Ayuntamiento de Guijo de Santa Bárbara, se entiende reajustada la zona objeto de esta modificación como complemento de las NN.SS.MM. de Guijo de Santa Bárbara en lo que se refiere a alineaciones y viarios, en base a lo establecido a la vigente Ley del Suelo de Extremadura.

Equipo Técnico
de la Mancomunidad Intermunicipal
de la Vera

Fdo.: José Luis Galindo Rubio
Arquitecto

Cuacos de Yuste – 6 de Mayo de 2010

DILIGENCIA: Para hacer constas que este documento urbanístico fue aprobado por el Ayuntamiento de Guijo de Stª Bárbara, INICIALMENTE con fecha 28/05/2010 y PROVISIONALMENTE con fecha 27/08/2010.

Guijo Stª Bárbara a 30/08/2010.
La Secretaria Acctal.,
Fdo. Mercedes Jiménez Sánchez