Ayuntamiento de Madrigal de la Vera(cáceres) - Registro General.
Entrada Nº. 2014001000009924
10/04/2014 11:16:13

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MADRIGAL DE LA VERA

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA HOMOGENEA AH00023

sept. 2013

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Alberto Gallego García
arquitecto col. nº 9986 COAM

15 ABR 2014

INDICE:

1.- JUSTIFICACION DE LA REFORMA

2.- JUSTIFICACION DE LA MEJORA

3.- JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE LA LEY DE SUELO

4.- EVALUACION MEDIOAMBIENTAL

5.- DOCUMENTACION GRAFICA COMPARATIVA

6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIES, USOS, DOTACIONES, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES

7.- ORDENANZA FAMILIAR ADOSADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

8.- FICHA ACTUAL UA-23

9.- FICHAS RESULTANTES UA-23A UA-23B

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

15 ABR 2014

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA HOMOGENEA AH00023

1.- JUSTIFICACION DE LA REFORMA

La presente propuesta de modificación puntual del P.G. Municipal de Madrigal de la Vera, está promovida por BLANAIR CONSULTING, S.L. con C.I.F. B92148444 como propietaria de uno de los solares englobados en la Unidad 23, con conocimiento e interés del Ayuntamiento de Madrigal de la Vera.

Las fincas que abarcan la modificación propuesta se encuentran al oeste de la localidad dentro de la Unidad de Actuación nº23 clasificado como suelo urbano no consolidado, de carácter residencial familiar adosado, correspondiente al Área Homogénea 23, al final de las calles Mirador, Lembranza, Almanzor y Camino Conejeras. Esta unidad se halla ejecutada apenas al 30%, el resto son parcelas sin urbanizar ni edificar.

La unidad de actuación engloba siete solares originales, S_1,S_2, S_3, S_4, E_1, E_2 y E_3 de propietarios distintos conforme se refleja seguidamente y en la tabla del plano MP.01 que se adjunta. Se desconoce si la titularidad de las parcelas alcanza una antigüedad de 5 años en todos los casos.

S1.- Dª Montserrat Herradura Araujo
S2.- Blanair Consulting, S.L.
S3.- Sergio Rodríguez Rodríguez
S4.- Ayuntamiento de Madrigal de la Vera
E1.- 10 parcelas edificadas
E2.- 11 parcelas edificadas
E3.- 1 parcela edificada

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Pino Cano

Se pretende la segregación del área AH00023B del resto del área, como primera fase para su posterior desarrollo, lo cual origina la división del área AH00023 en AH00023A y AH00023B.
La primera engloba los solares S_1, S_3, la mayor parte de la S_4 junto con las parcelas edificadas E_1 y E_2, y la segunda que contiene las parcelas S_2, E_3 , y el resto de la S_4 todo ello con el fin de facilitar el desarrollo de la unidad conforme a los parámetros definidos en el artículo 3.6.6.23 de la Normativa Urbanística, estableciendo las cesiones y aprovechamientos que se señalan más adelante.

15 ABR 2014

2.- JUSTIFICACION DE LA MEJORA

El objeto de la misma es el de ayudar a completar el desarrollo de parte del casco urbano ya existente, así como el reflejo en las Normas de la realidad Urbanística de áreas y servicios en uso.

El área AH00023A quedaría dividida en las fincas, P1, P2, P3, P4, P5a, P7 y el área AH0023B estaría compuesta por las fincas P5b y P6. Las parcelas P1, P2 y P6 corresponden a las ya edificadas. El área total de la unidad es de 16420 m^2 de los que descontando la superficie de viales se obtiene una superficie bruta de parcelas de 12195 m^2. Las parcelas netas resultantes y las superficies de cesión para cada zona se fijan en el cuadro del punto 6.

3.- JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE LA LEY DE SUELO

Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento

Art.27.Límites de la atribución de aprovechamientos y reservas dotacionales en suelo urbano.

La Unidad 23 forma parte del perímetro de suelo clasificado como urbano no consolidado y con calificación para uso global residencial.
La edificabilidad atribuida (0,5 m2/m2) no supera el metro cuadrado de techo a edificar por cada metro cuadrado de suelo.
La dotación de aparcamiento prevista es de 1 plaza por cada 100 m2 edificables

Art.30. Tipos de zona verde y equipamientos públicos.

En el cuadro de superficies y en los planos se justifica el cumplimiento de este artículo.

Art.103. Revisión de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

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 el presente instrumento en sesión celebrada en
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

No se trata de una revisión ya que, según el punto 1 de dicho artículo, no es una reconsideración total de la ordenación.

Art.104. Modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Se adapta a lo exigido en este artículo ya que aunque hace menos de un año de la publicación del planeamiento, no altera la clasificación del suelo vigente.

Art.105. Condiciones para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
La modificación cumple lo exigido en los puntos 1.a y 1.b según se detalla en planos y memoria. Se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas y mantiene también las posibilidades de acceso real a la vivienda.
No le son de aplicación los puntos 2 al 8 de dicho artículo.

15 ABR 2014

Cumplimiento de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

Art.74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

Se cumplen las exigencias de planeamiento, calidad y cohesión urbanas.
La edificabilidad prevista es inferior a 0,70 m2/m2.
Las reservas de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, son superiores al 35% de la sup. edificable. La correspondiente a zonas verdes se mantiene por encima del 10% de la superficie neta de la actuación.
La dotación de aparcamiento es de 1 plaza cada 100 m2 edificables y de ellas la mitad de carácter público.
La previsión de vivienda en régimen de protección pública es del 40%.

Art.80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.

La modificación de planeamiento urbanístico no afecta a la clasificación del suelo ni al destino público de éste. Como tampoco supone incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos en detrimento de la proporción que se alcanzaría con la ejecución del planeamiento establecido.

Art.82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

La modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tiene en cuenta aquellos cuya función legal es la de planeamiento para su desarrollo, ajustándose a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan las determinaciones por ella afectadas.
Se ha hecho constar en el expediente la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores.

Adecuación al Plan Territorial de la Vera

La modificación del Plan General propuesta afecta exclusivamente a terrenos de naturaleza urbana y no contraviene lo indicado en las Ordenanzas del Plan Territorial para el uso Residencial. Así pues, la modificación se adecúa al Plan Territorial de la Vera.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, 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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

4.- EVALUACION MEDIOAMBIENTAL

No necesaria en función del artículo 6 del decreto de Evaluación Ambiental 54/2011. Según se especifica en el punto 2 de dicho artículo, las modificaciones menores se someterán a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

15 ABR 2014

5.- DOCUMENTACION GRAFICA COMPARATIVA

MP.01: PLANO INFORMACION USOS GLOBALES.
ESTADO ACTUAL DE PARCELACION.

MP.02: PLANO ALINEACIONES Y URBANIZACION.

MP.03: PLANO DE ORDENACION REFUNDIDO.
PROPUESTA DE PARCELACION.

MP.04: PLANO DE ORDENACION DETALLADA UNIDAD 23B

6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIES, USOS, DOTACIONES, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES

En la tabla se indican las superficies brutas de parcela y sus porcentajes resultantes para cada unidad, conforme al plano de ordenación MP.03. Estas superficies (12.195 m2) unidas a las de los viales actualmente ejecutados más los señalados en el Plan General Municipal, que ocupan una superficie de 4.225 m2, completan la superficie total de la unidad 23 (16.420 m2).
Las cesiones para zonas verdes y equipamientos públicos que marca la ficha original de la Unidad 23 se reparten en la misma proporción en las dos unidades, al igual que ocurre con el reparto de la dotación de aparcamiento, respetando en ambos casos los mínimos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX.
La resultante de descontar las cesiones anteriores constituye la superficie de parcela edificable (aprovechamiento lucrativo).
La edificabilidad bruta se obtiene de aplicar el coeficiente de edificabilidad bruta (0,5 m2/m2) a la superficie total de la unidad. Del mismo modo se aplica para las unidades resultantes.

Se incluye plano MP.04 de ordenación detallada del área 23B en el que se reflejan las reservas de suelo propuestas para equipamiento público, zonas verdes, viales, y se indican las características y trazado de instalaciones y servicios que prevé el Plan General. Las normas urbanísticas que se proponen para la nueva unidad son las mismas que marca el Plan General Municipal para la unidad 23 MZ00007 Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos con otras parcelas.
En lo que respecta al reparto de beneficios y cargas de la unidad 23B, la parcela del titular mayoritario Blanair Consulting, s.l. (con un 95% de sup. bruta de parcelas) y promotor de esta modificación, asume en su totalidad tanto las cesiones para viario como las dotacionales.

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

15 ABR 2014

UNIDADES	nº	%	sup. bruta parcelas m2	m2 (%)	m2 viales	m2 zona verde	m2 equip. público	nº plazas aparc.	m2 parcela aprov. luc.	m2 edificabilidad 0,5 m2/m2
AH00023A 12.620 m2	P1	12,83	1.565	9.030 (74,05)	3.590	1.262	1.262	64	6.506	6.310
	P2	13,53	1.650							
	P3	21,15	2.579							
	P4	4,73	577							
	P5a	18,88	2.303							
	P7	2,92	356							
AH00023B 3.800 m2	P5b	25,03	3.053	3.165 (25,95)	635	380	380	19	2.405	1.900
	P6	0,92	112							
AH00023 16.420 m2 TOTAL		100	12.195	12.195 (100, 00)	4.225	1.642	1.642	83	8.911	8.210

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 el presente documento en la sesión de Mérida 27 MAR 2014 El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo Fdo.: Miguel Ángel Cordero

15 ABR 2014

7.- PLAN GENERAL MUNICIPAL MADRIGAL DE LA VERA

ART. 3.3.2.6.- ORDENANZA FAMILIAR ADOSADA

Edificación de viviendas familiares adosadas por los linderos con otras parcelas.

Ámbitos de Aplicación: Manzanas: MZ00007

PARÁMETROS

· Parcela Mínima: Será de 120 m2. Excepcionalmente podrá reducirse a 100 metros.

· Edificación Retranqueada: Serán de 2,5 metros a la calle y 4 metros al fondo de la parcela, y de 3 metros a los linderos laterales con otras fincas cuando hubiera acuerdo de ambas partes para retranquearse.

· Edificación Libre: Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

· Coeficiente de Ocupación por Planta: Será del 60 por cien de la superficie de la parcela y del 25% del espacio libre resultante, con una planta de usos auxiliares, no habitable, de 3,60 metros de altura máxima.

· Edificabilidad sobre Rasante: 1 m2/m2 El coeficiente de edificabilidad tomado con referencia a la parcela neta.

· Altura de la Edificación: Altura de la Edificación: 7 m

· Número de Plantas: Número de Plantas: 2 Unidades

· Otras Determinaciones: Se fija un frente mínimo de 6,5 m.

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

USOS
USO PRINCIPAL
Vivienda Unifamiliar.
USOS COMPATIBLES
Agropecuario en 1ª Categoría.... Destino: Privado Situación: P. Baja, Sótanos y semisótanos.
Comercial, oficinas, sociorrecreativo y hotelero en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.... Destino: Todos Situación: Todas.
Dotacional en todas las categorías.... Destino: Público Situación: Todas.
Espacio libre y zonas verdes.... Destino: Todos Situación: Parcela.
Industria y Almacenes en 1ª categoría.... Destino: Privado Situación: Todas.
Aparcamiento.... Destino: Todos Situación: Parcela, sótano o semisótano y P. Baja.

15 ABR 2014

8.- FICHA ACTUAL UA-23

UA-23.

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:
Áreas Homogéneas: AH00023

Localización:
PARÁMETROS
- Superficie Bruta: 16.420 m2

- Edificabilidad Bruta: 0,50 m2/m2

- Número de Viviendas: 57 unidades

- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.643 m2

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.643 m2

Total reservas de suelo dotacional: 3.286 m2

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- Sistema de actuación: Compensación.

- Otras determinaciones:

Se prevén al menos 83 plazas de aparcamiento, de las que al menos 42 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m2/m2

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

15 ABR 2014

9.- FICHAS RESULTANTES UA-23A UA-23B

UA-23A.

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbito de Aplicación:
Área Homogénea : AH00023A

Localización:
PARÁMETROS
- Superficie Bruta: 12.620 m2

- Edificabilidad Bruta: 0,50 m2/m2

- Número de Viviendas: 42 unidades.

- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.262 m2

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.262 m2

Total reservas de suelo dotacional: 2.524 m2

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- Sistema de actuación: Compensación.

- Otras determinaciones:

Se prevén al menos 64 plazas de aparcamiento, de las que al menos 32 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 40%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m2/m2

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

15 ABR 2014

UA-23B.

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbito de Aplicación:
Área Homogénea : AH00023B

Localización:
PARÁMETROS
- Superficie Bruta: 3.800 m2

- Edificabilidad Bruta: 0,50 m2/m2

- Edificabilidad Neta máxima para ordenanza FA: 0,79 m2/m2

- Número de Viviendas: 15 unidades.

- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

    Reserva de suelo para zonas verdes: 380 m2

    Reservas de suelo para otras dotaciones: 380 m2

    Total reservas de suelo dotacional: 760 m2

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 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- Sistema de actuación: Compensación.

- Otras determinaciones:
Se prevén al menos 19 plazas de aparcamiento, de las que al menos 10 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 40%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: Se asume la ordenación detallada incluida en el P.G.M.

Aprovechamiento medio: 0,5 m2/m2

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

Madrigal de la Vera, sept. 2013

Alberto Gallego García
arquitecto col. nº 9986 COAM

15 ABR 2014