



**DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE MEMBRIO.
CÁCERES. MODIFICACIÓN Nº 3.**

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Membrío (Cáceres)

Arquitectos:

D. Alfonso Gómez Goñi


Octubre de 2005

ALFONSO GÓMEZ GOÑI. Arquitecto.



MEMORIA

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.- Situación y Servicios Urbanos

II.1.3.- Justificación

II.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

III.- DESARROLLO

IV.- CONCLUSIONES

PLANOS

1.- Estado Actual. Alineaciones

2.- Modificación. Alineaciones.

3.- Modificación. Detalle Peri-1

Aprobado Definitivamente por Resolución
del Sr. Director General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de
Mérida.

- 5 JUL. 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

ALFONSO GÓMEZ GOÑI, Arquitecto.

Mérida,

5 JUL. 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



I.- INFORMACIÓN.

I.1.- MEMORIA INFORMATIVA

I.1.1.- Encargo. Equipo Técnico Redactor

Por encargo del Excmo Ayuntamiento de Membrío, con C.I.F. nº P-1012200-J y con domicilio en la Plaza D. Juan Cilleros nº 1, 10.580 Membrío provincia de Cáceres, se propone la redacción del presente documento que tiene por objeto la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MEMBRÍO**, provincia de Cáceres.

El **equipo técnico redactor** está compuesto por el arquitecto D. Alfonso Gómez Goñi, colegiado nº 362751 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

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 Membrío (Cáceres), redactado por D. Federico Moreno Cascón, por D. Francisco Javier Bigeriego M. de Saavedra y por D. Antonio Camacho Lesmes aprobadas definitivamente con fecha 30 de mayo de 1985.

Además se han tenido en cuenta las siguientes modificaciones puntuales al PDSU:

- M-001, redactada por D. Federico Plasencia Prieto y por D. Gonzalo Plasencia Prieto con aprobación definitiva el 04-02-1993.
- M-002, redactada por D. Javier Hergueta Gómez, con aprobación definitiva el 25-04-1995.

Así mismo se ha contado con planos catastrales y planos topográficos de la localidad.

I.2.- MEMORIA EXPOSITIVA

I.2.1.- Situación Actual del Planeamiento Urbanístico que afecta a la Modificación.

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Membrío con aprobación def. el 30.05.1985.

I.2.2.- Diagnóstico del planeamiento vigente

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

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.

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 de la Consejería de Obras Públicas y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura con fecha de aprobación definitiva de 30 de mayo de 1985.

ALFONSO GÓMEZ GOÑI. Arquitecto.

II.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

II.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta la presente Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Membrío 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 Membrío 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 la **reclasificación de suelo no urbano a suelo urbano** de una serie de parcelas, mediante una Ampliación de Suelo Urbano, que se concreta atendiendo a los siguientes puntos:

- 1.- Se ha detectado la falta de suelo para la construcción de viviendas y analizando la tendencias de construcción se comprueba que el crecimiento se centra principalmente alrededor de la Carretera a Alcántara.

ALFONSO GÓMEZ GOÑI. Arquitecto.

- 2.- Dicha Carretera a Alcántara posee un grado de urbanización completo y que se prolonga más allá de los límites del suelo urbano actual.
- 3.- En la Zona A-2 del planeamiento actual se ha considerado espacio libre una franja de 1.750 m² que cuenta actualmente con una serie de construcciones.

Con estas premisas se ha procedido a la redacción de la Presente Modificación para la Ampliación de Suelo Urbano, que se concreta en las siguientes actuaciones:

- Se reclasifica una superficie de suelo no urbano que pasa a formar una nueva Unidad de Actuación de suelo URBANO NO CONSOLIDADO, que se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior y a la que se llamará UA-PERI-01.
- La parcela libre de la Zona A-2 se traslada a la nueva zona UA-PERI-1, y se sumará a la reserva de dotacional de dicho sector.
- Se crearán un nuevo vial en la Zona A-2 para conectar con la nueva zona creada.

En la documentación gráfica adjunta se representa el estado actual del suelo así como su ampliación.

II.1.2.- Situación y Servicios Urbanos

- Los terrenos que se pretenden sean incluidos en Suelo Urbano, se encuentran en la zona norte, colindante con el actual núcleo urbano de Membrío, a un lado de la Carretera a Alcántara y se componen de las parcelas 33 y parte de la 34, ambas del polígono 34 del catastro de rústica.

La superficie que se pretende ampliar es de 18.153,53 m²

Actualmente estos terrenos tienen la consideración de No Urbanos. Los terrenos al ser colindantes con el actual núcleo urbano tienen linderos por un lado a solares urbanos, y por otro a fincas rústicas.

Las conexiones con los servicios urbanos se realizarían con los existentes en la colindante Carretera de Alcántara, que en la actualidad cuentan con los servicios de agua, alcantarillado y electricidad.

ALFONSO GÓMEZ GOÑI. Arquitecto.

II.1.3.- Justificación

Se propone con la siguiente modificación que una superficie, anteriormente en suelo No Urbano, pasen a formar parte del suelo urbano del núcleo actual.

Esta superficie se englobará en una zona de suelo urbano no consolidado UA-PERI-1, que contará tanto con las reservas de dotaciones que le corresponden, como con la de la franja libre, de la zona A-2 desarrollada en una modificación anterior, de 1.750 m².

Justificación Art. 74 LSOTEX

UA-PERI-1. Residencial. Parámetros de cálculo.

Superficie bruta aproximada de la zona:	18.153,53 m ²
Superficie aproximada de viales:	5.980,71 m ²
Superficie aproximada neta:	12.172,82 m ²
Aprovechamiento de la zona (0,5 m ² techo / 1 m ² suelo):	9.076,77 m ²
Reserva de dotacional (35 m ² / 100 m ² techo):	3.176,86 m ²
Zona A-2. Franja de zona libre	1.750,00 m ²
Total Reserva de Dotacional	4.926,86 m ²
Plazas de aparcamiento público (1 plaza / 100 m ² techo):	91 plazas



Aprobado Definitivamente por Resolución
del Sr. Director General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de
Mérida, - 5 JUL. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

MODIFICACION PUNTUAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MEMBRÍO. CÁCERES.
MODIFICACIÓN Nº 3.

ALFONSO GÓMEZ GOÑI. Arquitecto.

Ficha de la ZONA UA-PERI-1

Aprobada por el Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de
 Mérida, - 5 JUL. 2008
 El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
 Fdo.: F. Javier Gaspar del Real

Condiciones de desarrollo de la zona	PERI-1
--------------------------------------	--------

Superficie bruta aproximada	18.153,53 m2
Superficie aproximada de viales	5.980,71 m2
Superficie neta aproximada	12.172,82 m2

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	S/ MODIFICACIÓN
Dotacional espacios verdes	4.926,86 m2
Total Reserva Dotacional	4.926,86 m2

APROVECHAMIENTO	S/ MODIFICACIÓN
Densidad. (Municipios 2.000-25.000 habitantes)	35 viv / ha
Edificabilidad sobre superficie bruta	0,5 m2 techo / m2
Aprovechamiento lucrativo (S. Bruta x Edificabilidad)	9.076,77 m2t
Suelo Residencial. (S. neta – R. Dotacional)	7.245,96 m2

Parcela mínima	La definida en PDSU
Uso característico	Residencial

Usos: Los definidos en el actual PDSU.
--

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES: <ul style="list-style-type: none"> - Se preverán al menos 91 plazas de aparcamiento público. - 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. Las cesiones obligatorias estarán compuesta por la superficie de viales, las superficies de dotacional verde y público y el 10% del aprovechamiento. - El sector se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior y la tramitación de un programa de ejecución. - Las Condiciones Particulares de Edificación serán las contenidas en la "Ordenanza específica para las zonas A-1 y A-2" del actual P.D.S.U.

Modificación PDSU.



ALFONSO GÓMEZ GOÑI. Arquitecto.

Justificación Art. 75 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 se realizará 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 adjunta un estudio de impacto ambiental a los efectos de obtener informe preceptivo por parte de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente a la evaluación de aprobación provisional y o definitiva.

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

5.- El contenido de las determinaciones de las Ordenanzas Reguladoras del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Membrío no se altera con el presente proyecto, si bien el P.E.R.I. que desarrollará el nuevo sector de suelo urbano podrá aportar nuevas ordenanzas específicas para la zona.

Justificación Art. 80 LSOTEX

1.- Se cumple el punto 1 del artículo 80 de la citada Ley, cuya innovación de las determinaciones está recogida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

2.- Como se justifica en las Condiciones de Desarrollo de esta Modificación, con la aprobación de la modificación planteada se aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos 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.

ALFONSO GÓMEZ GOÑI. Arquitecto.

II.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Como anteriormente se indicaba, el contenido de las Normas Urbanísticas no se modifica siendo de aplicación al suelo ampliado las ordenanzas recogidas en el "Ordenanza específica para las zonas A-1 y A-2", del actual P.D.S.U.

III.- DESARROLLO.

Al incluir los terrenos en una zona de Suelo Urbano No Consolidado se prevé como elemento de desarrollo, un P.E.R.I. En él se reflejará la parcelación definitiva con las reservas de dotacional, así como las alineaciones y rasantes. También se determinará en éste, el emplazamiento definitivo de usos.

Se hace necesaria la posterior tramitación de un programa de ejecución.

IV.- CONCLUSIONES.

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

Aprobado Definitivamente por Resolución
del Sr. Director General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de
Mérida,

- 5 JUL. 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Cáceres Octubre de 2005

EL ARQUITECTO

Alfonso Gómez Goñi

