JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente ... por la razón de
Mérida 25 NOV. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Proyecto de Modificación de Alineaciones

C/ Cerrillo del Chorrero nº 2 y 4

Orellana de la Sierra

Badajoz

Memoria

D. Antonio Gómez Caballero

FRANCISCO CASTRO MATEOS
RAQUEL BRAVO INDIANO

arkitektos c&b

diciembre de 2009

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrem...
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de...

Mérida 25 NOV. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES

CALLE CERRILLO DEL CHORRERO Nº 2 Y 4, ORELLANA DE LA SIERRA (BADAJOZ)

30 MAR 2010

COAD Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
Exp: 10B000027 F. Visado: 20/01/2010 Colegiado/s CASTRO & BRAVO ARQUITECTOS, S.L.P.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES
CALLE CERRILLO DEL CHORRERO Nº 2 Y 4,
ORELLANA DE LA SIERRA (BADAJOZ)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 NOV. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MEMORIA

1.- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO.

El autor del encargo es D. Antonio Gómez Caballero, con DNI: 6.926.173 y domicilio en Urb. Aldea del Mar bloque 27, piso 3º, puerta 1ª de Torrevieja (Alicante), actuando como propietario de la edificación situada en calle Cerrillo El Chorrero nº 2 y 4 de Orellana de la Sierra.

La edificación mencionada se encuentra incluida dentro del perímetro de suelo urbano grafiado en la documentación gráfica del PDSU de Orellana de la Sierra.

El objeto de este proyecto de modificación de alineaciones es el de desplazar ligeramente las nuevas alineaciones trazadas para la calle Cerrillo del Chorrero, con el objeto de distribuir de un modo más equitativo la ampliación del ancho de vial, marcada por el PDSU de la localidad para esta calle, y así equidistribuir la carga entre los propietarios de ambos márgenes del citado vial en cuanto a la pérdida de superficie de suelo edificable en pro del desarrollo de las infraestructuras públicas.

En esta modificación que se solicita no se produce ninguna variación de tamaño sobre el vial, quedando con el mismo ancho que se pretende en la ordenación, 10 metros.

Posteriormente se pretende acometer la construcción de una vivienda unifamiliar de nueva planta sobre el solar situado en calle Cerrillo del Chorrero nº 2 y 4.

Este documento ha sido redactado por los arquitectos Raquel Bravo Indiano, col. nº: 501931 y Francisco Castro Mateos, col nº: 431591, del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, con estudio profesional en C/ San Francisco nº 2, 3º- Desp. 6, de Mérida.

COADE Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
Exp: 10B000027 F. Visado: 20/01/2010 Colegiado/s CASTRO & BRAVO ARQUITECTOS, S.L.P.

2.-SITUACIÓN Y ESTADO ACTUAL. CLASE DE SUELO.

El solar para el que se solicita la modificación de alineaciones se encuentra en la actualidad construido, teniendo una edificación en un estado muy deteriorado de conservación.

Se encuentra dentro del perímetro de delimitación del suelo urbano marcado por el PDSU de Orellana de la Sierra.

La edificación está situada en el borde Este de la localidad, dando fachada Sur únicamente sobre la calle Cerrillo del Chorrero, que discurre de Oeste a Este saliendo de la localidad.

La calle Cerrillo del Chorrero es inclinada, ascendente hacia el Este y está asfaltada en la actualidad, contando con un ancho de unos 6 metros, variables.

El solar tiene una forma triangular alargada de Este a Oeste, mide 31.83 metros de longitud en paralelo al vial, y cuenta con una profundidad que oscila entre 1.76m, en su extremo Este, y 14.00/11.68 metros de profundidad en su extremo Oeste. Linda hacia Norte, Este y Oeste con propiedades privadas en suelo urbano.

La edificación existente cuenta con fachada en diente de sierra hacia Sur con un escalonamiento de 3.04 m.

Se trata de un suelo urbano. Se adjunta cédula urbanística expedida por el Excmo. Ayto. de Orellana de la Sierra.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
...ación de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
...dió aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 NOV. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
Exp: 10B000027 F. Visado: 20/01/2010 Colegiado/s CASTRO & BRAVO ARQUITECTOS, S.L.P.
Pag. 3 de 10
COADE Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura

3.-SUPERFICIES AFECTADAS. ALINEACIÓN DEL PDSU.

La ampliación del vial afectado impone unas cesiones de suelo urbano en cada margen de la calle de las siguientes cantidades:

1.- MARGEN NORTE DEL VIAL:

La superficie edificable se reduciría en **353 m²**, como muestra la zona sombreada marcada en el plano nº 2.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta documentación de la anulación de
Mérida 25 NOV. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2.- MARGEN SUR DEL VIAL:

La superficie edificable se reduciría en **142 m²,** plano 2.

LA DIFERENCIA ENTRE AMBAS SUPERFICIES ES DE 211 M2 DE CESIÓN DE MÁS EN EL LADO NORTE CON RESPECTO AL LADO SUR, SE TRATA DE UN 248% MÁS.

4.-SUPERFICIES AFECTADAS. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.

La propuesta de modificación de las alineaciones equilibraría, como se ha justificado en el punto anterior, esta desigualdad, tendiendo a reducirla.

Las cesiones a realizar con la propuesta de alineaciones serían las siguientes:

1.- MARGEN NORTE DEL VIAL:

La superficie edificable se reduciría en **254 m²**, como muestra la zona sombreada marcada en el plano nº 3.

2.- MARGEN SUR DEL VIAL:

La superficie edificable se reduciría en **239 m²,** plano 2.

LA DIFERENCIA ENTRE AMBAS SUPERFICIES ES DE 15 M2 DE CESIÓN DE MÁS EN EL LADO NORTE CON RESPECTO AL LADO SUR.

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
VISADO
Exp: 10B000027 F. Visado: 05/11/2010 Colegiado/s CASTRO & BRAVO ARQUITECTOS, S.L.P.
COAE Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extre
acordó aprobar definitiva
Mérida 25 NOV. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

5.-JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

5.1.- La modificación de alineaciones que aquí se propone se basa en el principio de **Equidistribución,** como base de la acción pública del planeamiento urbanístico.

La planificación urbanística se basa, entre otros conceptos, en la distribución **justa y equitativa** de las cargas que impone el desarrollo y cualificación del suelo en todo el proceso que abarca la actividad transformadora hasta su materialización final.

En el artículo 5º de la Ley 15/2001 de 15 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, perteneciente a las Disposiciones Generales del Título Preliminar, "Fines de la actuación de carácter urbanístico", en su epígrafe "e" se dice:

"1. Son fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo."

Impedir la desigual atribución de beneficios conlleva necesariamente una justa y equitativa distribución de cargas y obligaciones.

5.2.- La profundidad de las parcelas del lado sur del vial varía desde 30 a 45 metros, por lo que al modificar las alineaciones **NO se pierde superficie construible**, ya que el PDSU permite un fondo máximo edificable NO superior a 20 metros, pág. 51, Normativa de Suelo Urbano del PDSU.

Por el contrario, en el lado norte del vial, las parcelas son paralelas a éste, por lo que cualquier modificación de la alineación supone una importante reducción de la superficie edificable, o de la edificabilidad disponible.

5.3.- En esta propuesta de modificación **NO se incrementa la edificabilidad** en ninguno de los solares ni edificaciones existentes.

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
VISADO
Exp: 10B000027 F. Visado: 20/01/2010 Colegiado/s CASTRO & BRAVO ARQUITECTOS, S.L.P.
COADE Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura

6.- CONCLUSIONES

- La alineación propuesta en el PDSU de la localidad supone una importante reducción de la superficie edificable en la parcela afectada, dado su escaso fondo o profundidad.
- La repercusión de la modificación sobre las parcelas del lado contrario es mínima, puesto que cuentan con fondos superiores a 30 metros y no verían reducida su superficie edificable.
- Se solicita esta modificación de alineaciones al Excmo. Ayto. de Orellana de la Sierra en aras de hacer viable la construcción de una vivienda unifamiliar en el solar afectado.

En Mérida, diciembre de 2009

Los Arquitectos

Francisco Castro Mateos

Raquel Bravo Indiano

NTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
documento en la sesión de
25 NOV. 2010
Urbanismo y Ordenación
Territorio

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
VISADO
Exp: 10B0000027 F. Visado: 20/01/2010 Colegiado/s CASTRO & BRAVO ARQUITECTOS, S.L.P.
Pag. 6 de 10
COADE Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura