PROYECTO DE : 7º MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DE RIOLOBOS (CACERES).

PROMOTOR : "J I M E N G A R , S.A.L."

DOMICILIO : CALLE RAMON Y CAJAL, 2

LOCALIDAD : RIOLOBOS (CACERES).

C.I.F. : A-10180602

1.- MEMORIA

1.1.- GENERALIDADES Y SITUACION.-

Se redacta el presente proyecto de modificación de la Delimitación del Suelo Urbano de Riolobos, con el objeto de fijar alineaciones en una zona de suelo no urbano que permita un mejor aprovechamiento del mismo.

Se dispone de un solar situado en calle de Nueva Apertura pararela a la calle Plaza Alta de la Iglesia con un fondo variable dada la irregularidad geométrica y con muy bajo aprovechamiento considerando el actual trazado de alineaciones.

1.2.- JUSTIFICACION.-

El articulo 102.2 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece que "El proyecto de delimitación podrá contener, además (del señalamiento del perimetro), las siguientes determinaciones:

a) Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema.

b) Reglamentación de las condiciones de edificación.

Igualmente el articulo 102.3 dice que: " las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse....".

1.3.- PROCEDENCIA DE LA SITUACIÓN ADOPTADA.-

La sección 20 "Condicion de Parcelación", artículo 56 "parcela mínima" del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano establece las características que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable en suelo urbano.

Entre ellas "fachada mínima": en manzana remodelada mediante Estudio de Detalle, 6 metros. Es decir, establece que puedan redactarse Estudios de Detalle para la remodelación de las manzanas.

Igualmente el artículo 59 "Tipología de Edificación" admite la edificación en patio de manzana previa aprobación del Correspondiente Estudio de Detalle.

1.4.- ESTADO ACTUAL.-

En la actualidad es un terreno de cultivo, prácticamente nivelado de 4.337,23 metros cuadrados de superficie.

En su frente a la calle de Nueva Apertura cuenta con todos los servicios urbanísticos de Abastecimiento de agua, Energía Eléctrica, Alumbrado público, Saneamiento y Pavimentación según planos facilitados por el Ayuntamiento y que se adjuntan.

1.5.- SOLUCION PROPUESTA.-

La solución propuesta es el trazado de una vía de 7 metros (4 de calzada y 3 de acerado) prolongación de la calle Gabriel y Galán y otra vía perpendicular a esta de 7 metros de ancho tal y como puede observarse en el correspondiente documento gráfico.

Teniendo la finca 129,04 metros de fachada y por establecer la D.S.U. un fondo máximo edificable de 20 metros, las vias se situan según se define en los planos quedando unos fondos edificables de 20 metros dada la geometría del solar.

1.6.- NORMATIVA URBANISTICA.-

En el presente proyecto de modificación de la Delimitación del Suelo Urbano se mantienen en la totalidad el contenido de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación y demás normativa vigente actuálmente para el Suelo Urbano, fijando en 100 m2 la superficie de parcela mínima por vivienda.

Ordenanzas especificas:

- Fachada mínima de parcela: 6 metros.
- Fondo máximo edificable: 20 metros.
- Ocupación máxima: 80 % en planta primera.
  100 % en planta baja de uso residencial.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Alineaciones: Las reflejadas en la presente modificación de D.S.U.
- Voladizos: Balcones de 0.40 metros a 3 metros de altura.
- Vivienda Unifamiliar.
- Uso: Residencial compatible con uso comercial y/o garaje.

1.4.- ESTADO ACTUAL

En la
4.337,23 metro
En su fi
urbanísticos de
Saneamiento y
se adjuntan.

prácticamente nivelado de

enta con todos los servicios
léctrica, Alumbrado público,
s por el Ayuntamiento y que

1.5.- SOLUCION

La solució
de acerado) prol
esta de 7 metros
documento gráfic

7 metros (5 de calzada y 2
otra vía perpendicular a
observarse en el correspondiente

Teniendo la finca 129,04 metros de fachada y por establecer la D.S.U. un fondo máximo edificable de 20 metros, las vias se situan según se define en los planos quedando unos fondos edificables de 20 metros dada la geometría del solar.

1.6.- NORMATIVA URBANISTICA.-

En el presente proyecto de modificación de la Delimitación del Suelo Urbano se mantienen en la totalidad el contenido de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación y demás normativa vigente actuálmente para el Suelo Urbano, fijando en 100 m2 la superficie de parcela mínima por vivienda.

Ordenanzas específicas:

- Fachada mínima de parcela: 6 metros.
- Fondo máximo edificable: 20 metros.
- Ocupación máxima: 80 % en planta primera.
  100 % en planta baja de uso residencial.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Alineaciones: Las reflejadas en la presente modificación de D.S.U.
- Voladizos: Balcones de 0.40 metros a 3 metros de altura.
- Vivienda Unifamiliar.
- Uso: Residencial compatible con uso comercial y/o garaje.

1.7.- ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD.-

El solar objeto de la presente modificación de suelo urbano está limitado por otros solares y por la calle de Nueva Apertura, única calle a la que tiene fachada.

La superficie del total del solar es de 4.337,23 metros cuadrados.

a) Edificabilidad actual.

Se trata de Suelo No Urbanizable, en el cual se nos permite una edificabilidad de 0,10 m2/m2 en edificaciones destinados a vivienda unifamiliar con lo cual se totalizan 0,10 x 4.337,23 m2 = 433,72 m2 edificables.

b) Edificabilidad modificada.

Partiendo de la base de que el número máximo de viviendas a construir no será mayor de 25, y considerando aproximadamente 118 m2 construidos por vivienda:

25 viviendas x 118 m2 construidos = 2.950 m2 construidos.

Lo cual supone un aumento de edificabilidad de:

2.950 m2 - 433,72 m2 = 2.516,28 m2.

En nuestro caso los viales ocupan una superficie de 591,11 m2 y las cesiones al Ayuntamiento se cifran en 454,56 m2.

Cesiones por vivienda:

25 viviendas x 18 m2 = 450 m2 de cesión al Ayuntamiento.

	Por vivienda:	Reales:
Espacios libres (3m2/viv.)	75,0 m2	75,76 m2.
Zonas verdes (15m2/viv.)	350,0 m2	378,80 m2.
Total cesión	450,0 m2	454,56 m2.

Cesiones por metros cuadrados construidos:

2.516,28 m2 x 18 % = 452,93 m2 de cesión al Ayuntamiento.

	Por m2 const:	Reales:
Espacios libres (3m2 cada 100m2)	75,48 m2	75,76 m2.
Zonas verdes (15m2 cada 100m2)	377,45 m2	378,80 m2.
Total cesión	452,93 m2	454,56 m2.

Con todo lo cual y con el resto de documentos que componen el proyecto de modificación de la D.S.U. de Riolobos se consideran suficientemente detalladas las modificaciones que se pretenden.

Queda con la presente Memoria y demás documentos que comprenden esta Propuesta de Modificación de Suelo Urbano ampliamente explicado el alcance del mismo, según el articulo 103 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Coria a 7 de Abril de 1.999.

EL ARQUITECTO:

Fdo. Miguel Angel Carpintero.