

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 5 de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

22 ENE 2018

ÍNDICE

1. **MEMORIA INFORMATIVA**

1.1. Antecedentes.

1.2. Información Previa.

1.3. Autor del encargo.

2. **NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN**

3. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

3.1. Situación Actual.

3.2. Objeto de la modificación.

3.3. Justificación de la modificación.

3.4. Normas Urbanísticas.

3.5. Conclusión Final.

4. **PLANOS**

4.1. Situación.

4.2. Ámbito de Actuación.

4.3. Plano estado Actual.

4.4. Plano Modificación.



El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 5 de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

22 ENE 2018

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes.

El Ayuntamiento de Logrosán solicita a Andrés Peña Sánchez, arquitecto, la modificación de las Normas Subsidiarias para el cambio de uso y de la alineación oficial de la parcela situada en la calle Consuelo número 126, propiedad del propio ayuntamiento.

1.2. Ámbito de la actuación.

La parcela objeto de la modificación se sitúa en la calle Consuelo número 126 de Logrosán (Cáceres).

La referencia catastral es **5767001TJ8556N0001AA.**

La finca es propiedad del ayuntamiento de Logrosán.

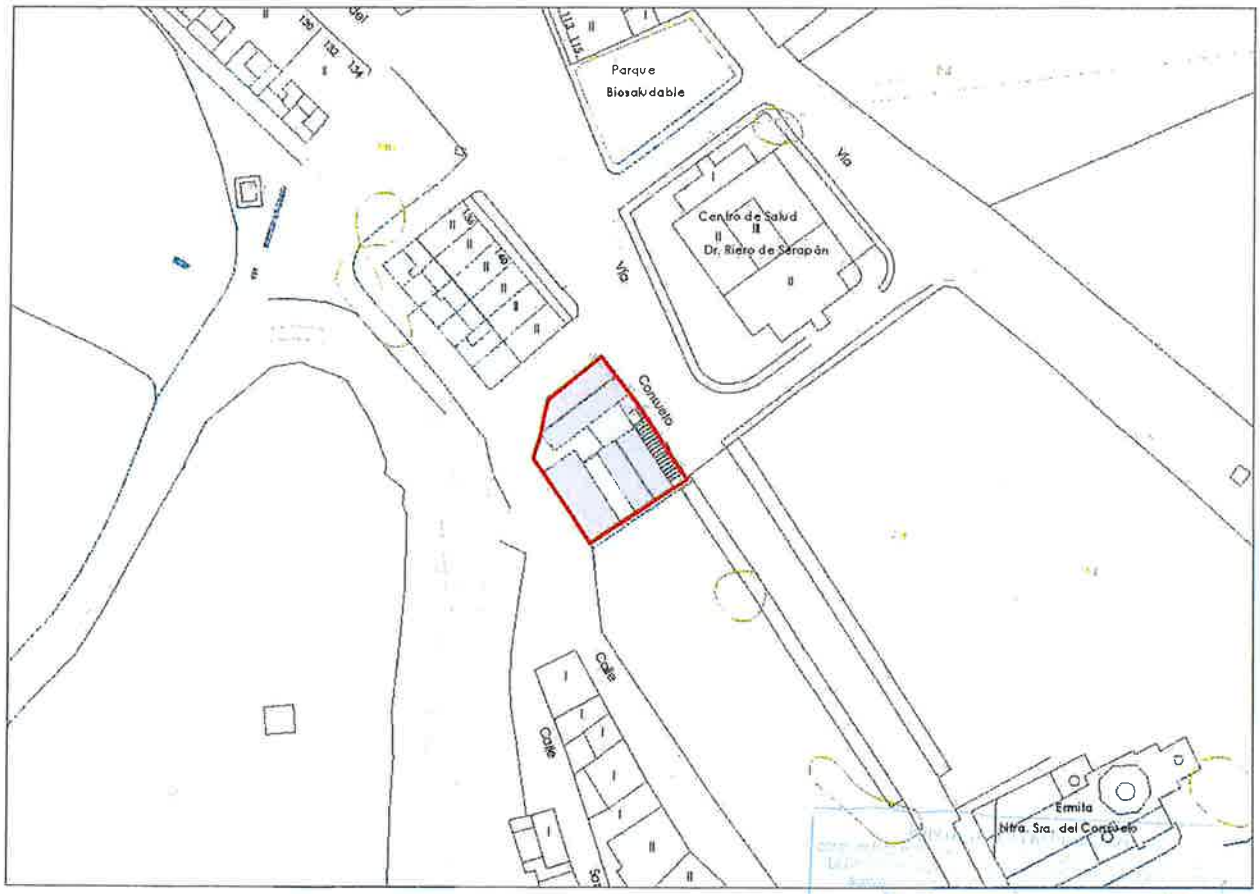


Imagen 1. Situación del ámbito de actuación.

28 JUN 2017

1.3. Autor de la modificación.

D. Andrés Peña Sánchez, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con número 18.542.

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el [illegible] octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (CÁCERES) SECRETARIA

22 ENE 2018

2. NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

El Marco normativo vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura nos obliga a asumir la regulación de la ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, todo ello mediante la siguiente legislación:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Por otro lado tenemos como normativa urbanística municipal:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Logrosán, aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 1996 y publicadas en el D.O.E. el 1 de febrero de 1997. (En adelante NN.SS.).

Según las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NN.SS. de Logrosán, la finca está dentro de Zona I: Residencial Casco Histórico.

Fecha 28 JUN 2018

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 5 de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

22 ENE 2018

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Situación actual.

La finca objeto de esta modificación está en suelo Urbano y tiene forma poligonal de 5 lados más o menos rectos. Tiene una superficie de 440,4 m2. El lado Este da la calle del Consuelo, el lado Norte y el lado Noroeste dan a la camino de Pela, el lado Suroeste dan a la calle Real y finalmente el lado Sureste linda con la parcela de la Ermita de Nuestra Señora del Consuelo.

En la finca actualmente existen 4 edificios (Ver Imagen 2). Todos los edificios solo tienen una planta. La parcela está dividida en 2 zonas. La zona 1 corresponde a los edificios 1 y 2 y la zona 2 a los edificios 3 y 4. Cada zona tiene una entrada distinta y no se comunican interiormente. Los edificios 1, 2 y 4 llevan construidos según catastro desde 1950 y el edificio número 3 es de reciente construcción. También se han hecho obras de rehabilitación recientemente en el edificio 4.

Actualmente la parcela está catalogada en las NN.SS. en la Zona I: Residencial Casco Histórico y está marcada en los planos de dichas normas urbanísticas con uso residencial.

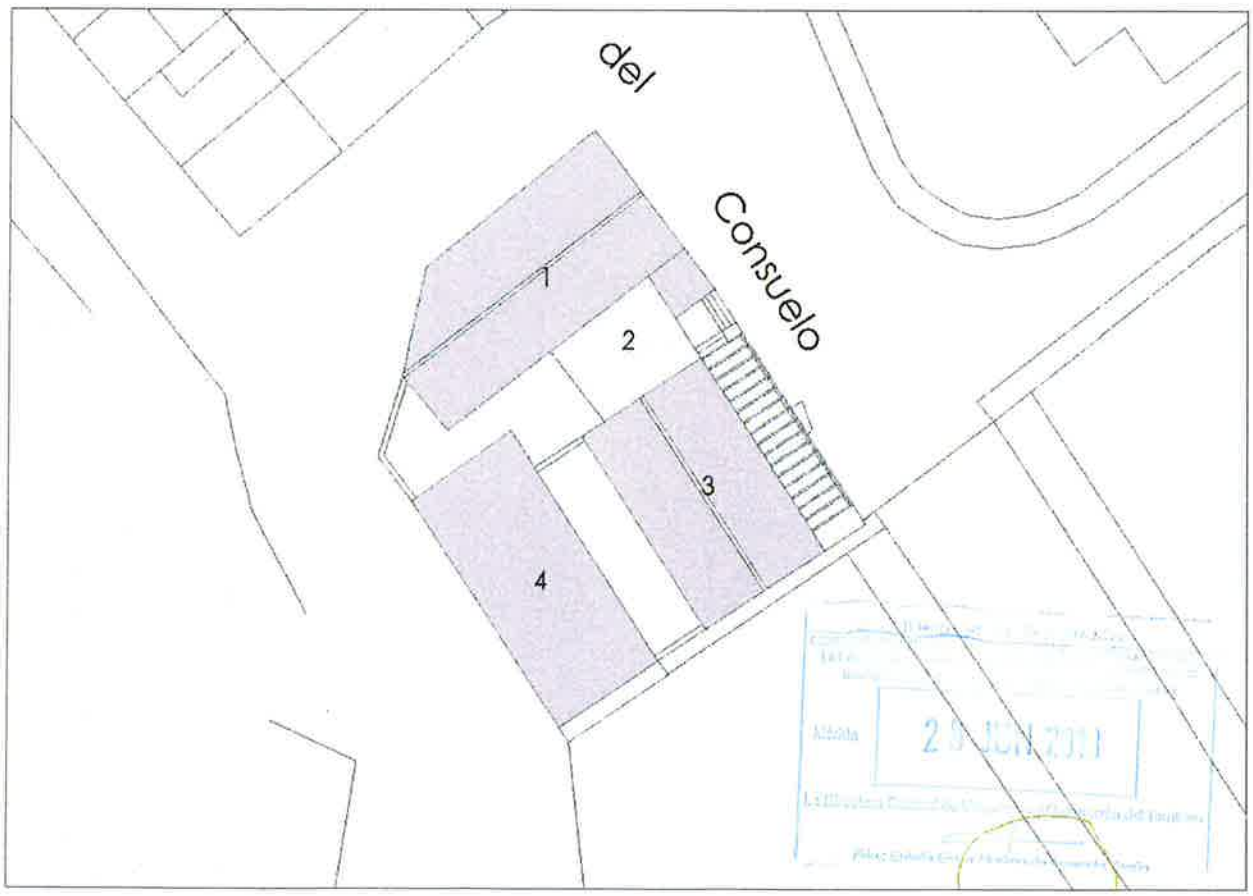


Imagen 2.

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día [illegible] de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

22 ENE 2018

Las NN.SS. prevé en esta parcela una calle (tipo A) que atraviesa la parcela en su lindero sur, con la parcela de la ermita de Nuestra Señora del Consuelo, haciendo la parcela más pequeña y formando una única manzana rodeada por calles por todos sus lados (Ver Imagen 3). La calle Tipo A esta definida en las NN.SS. como una calle de 6m de ancho, con 4,5 m de calzada y 0,75 m de acera a cada lado.



Imagen 3. Fragmento del plano 3.3. Alineaciones de las NN.SS.

3.2. Objeto de la modificación.

El objeto de la modificación de las NN.SS. es doble:

1. El de modificar la alineación oficial de la parcela, quitando la calle prevista en los planos de Alineaciones de las NN.SS.
2. Regularizar el uso de la parcela cambiándola de uso Residencial al de uso Dotacional Publico, ya que es el uso que se le da actualmente desde hace mucho tiempo y se pretende seguir utilizando mucho tiempo más.

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 5 de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

22 ENE 2018

Esta modificación viene requerida por un interés social y la necesidad del municipio de un centro de interpretación de los restos arqueológicos de la Sierra San Cristóbal que se ubicaría en los edificios 3 y 4 de la finca.

3.3. Justificación de la modificación.

Según Artículo 7 de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NN.SS. de Planeamiento de Logrosán se define una modificación de las dichas normas como:

"consiste en la alteración de la Norma Subsidiaria no encuadrable en la Revisión. Se procederá a la Modificación de las presentes Normas cuando se persigan alguno de los siguientes supuestos:

a. ***Cambios generales de alineación.***
b. *Cambios en el tamaño o límite de los equipamientos generales.*
c. *Cambio de ubicación de equipamientos locales.*
d. *Rectificación aislada en los límites de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.*
e. *Incrementar el volumen edificable de una zona.*
f. ***Cambio de uso e intensidad admitidos sin incrementos de volumen.***
g. *Incremento de volumen edificable en una zona. Conllevará el aumento proporcional de espacios libres cedidos.*
h. *Utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos.*
i. *Necesidad de ejecutar obras en contradicción con la presente ordenación, por parte de órganos del Estado o entidades de derecho público que administren vienes estatales.*
j. *Cambios de ordenanzas de Edificación. "*

En este caso estamos dentro de los supuestos que dictan las NN.SS. de modificación de dichas normas.

En el caso de la modificación de la alineación y rasantes oficiales de la parcela hay varios motivos por el cual se pretende hacer dicha actuación, que son:

- La finca actualmente tiene dos edificios que están dentro de la calle que marca los planos de alineaciones de las NN.SS (Ver imagen 4). Uno de esos edificios ya existía a la hora de realizar estas NN.SS. de 1997 (ver imagen 3). El ayuntamiento no pretende en ningún caso derribar los edificios existentes ya que tiene la necesidad de darles un uso. La calle le quitaría a la parcela una superficie de aproximadamente 116 m2.

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el [illegible] de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

22 ENE 2018

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN (Cáceres) SECRETARIA

- No hay una necesidad viaria de una nueva calle que comunique la Calle Consuelo con la Calle Real ya que hay otra calle que discurre paralela a 19,03 m (Ver imagen 4). El motivo de hacer esa calle no pudo ser viario.

- Al ser una propiedad del ayuntamiento no hay un interés particular, sino un interés social común para todos los ciudadanos. Por lo cual el aumento de aprovechamiento que pueda surgir de esta actuación será Público ?



Imagen 4.

La finca está en la zona I, Residencial Casco Histórico. Dentro de esta zona como usos pormenorizados Permitidos, En Usos complementarios se permiten los Equipamiento Dotacional.

Se pretende modificar el uso debido a que es el uso actual de los edificios y el uso que se le pretende dar de aquí en adelante. El ayuntamiento tiene la necesidad de un centro de interpretación de la Sierra San Cristóbal y se pretende realizar en los edificios 3 y 4. Los edificios 1 y 2 están cedidos por el ayuntamiento a una congregación religiosa para que puedan reunirse en ellos.

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 5 de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSAN SECRETARIA (Cáceres)

22 NOV 2018

3.4. Normas Urbanísticas.

Las condiciones de Edificación de aplicación de la finca al nuevo uso Dotacional Público serán según el artículo 191 de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las NN.SS. de Logrosán las condiciones establecidas en el presente Título V: Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada equipamiento dotacional las condiciones generales y las ordenanzas particulares de la zona en las cuales estén ubicadas, en nuestro caso en la Zona I.

3.5. Conclusión Final.

Definido así la Modificación nª 20 de las NN.SS. de Logrosán en el solar edificado en la calle del Consuelo, nº 126, en base a la documentación gráfica y a la presente documentación escrita, adecuada a normativa, presentamos la Modificación para su Aprobación y tramitación por parte de los Órganos Administrativos pertinente.

En Logrosán a 29 de Septiembre de 2017

Andrés Peña Sánchez.
Arquitecto.

El presente documento de modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Logrosán, fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 5 de octubre de 2017. Al no presentarse alegaciones al mismo, se entiende aprobado provisionalmente con fecha 20 de noviembre de 2017.

Logrosán, a 20 de noviembre de 2017.
EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN SECRETARÍA

22 ENE 2018