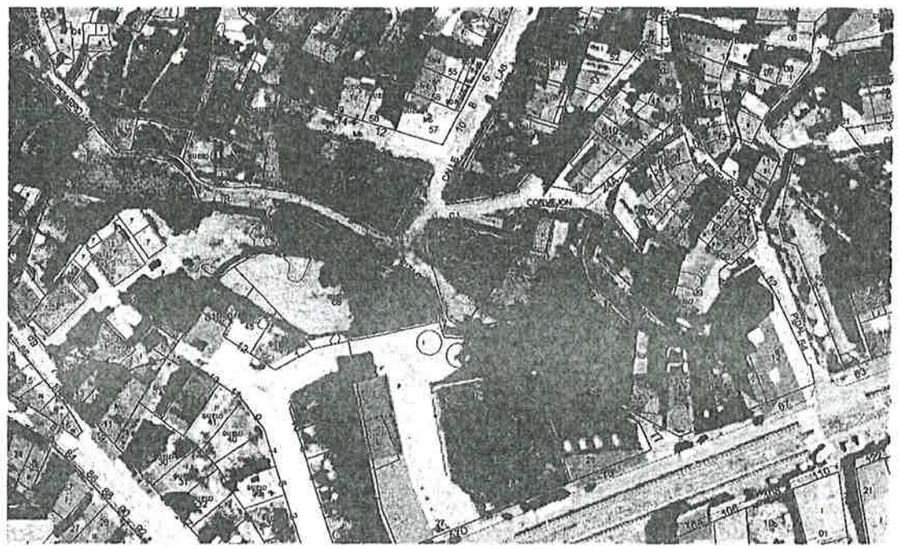
Doc.07

MODIFICACIÓN PUNTUAL
de las NORMAS SUBSIDIARIAS
de MONTEHERMOSO



REORDENACIÓN DE VIARIOS EN LA ZONA DE LA CALLE LAS CANDELAS

INDICE

Doc AP. y AD

MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

- OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO
- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD Y MEDIDAS PARA MANTENER LA PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.
- DISEÑO DE LA RED VIARIA
- ESTÁNDARES DE CALIDAD.
- MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.
- MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA
- ORDENANZAS

PLANOS

ANEXO 1: DATOS CATASTRALES

31 ENE 2018

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente [illegible]tual de las NN.SS de [illegible] sido aprobada [illegible] pleno del Ayuntamiento [illegible]

Montehermoso [illegible] El Secretario

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual de las NN.SS de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento el día 29/06/2018

Montehermoso a 10/10/2018

El Secretario,

10 NOV 2017

MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA

OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

La presente Modificación Puntual de las NN.SS.MM. de Montehermoso se redacta por encargo del siguiente particular como propietario de parte de los terrenos objeto de la misma (parcela M1.1 de la documentación gráfica adjunta):

Promotor: Doña Vicenta Domínguez Domínguez. DNI: 76.100.786-L con domicilio en la Calle Cuzco nº 21 de Fuenlabrada (Madrid)

Este documento ha sido redactado por José Luis Galindo Rubio, arquitecto colegiado nº 307343 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, en representación de espacyo ARQUITECTURA S.L. P.

A su vez se han empleado los planos de las vigentes NN.SS.MM. de Montehermoso y se ha realizado un levantamiento topográfico para obtener con exactitud los límites y superficies de los terrenos que se pretenden reajustar.

Los terrenos donde se pretende actuar ocupan una superficie de actuación según levantamiento topográfico de 2.902,89 m^2 y afectan a varias parcelas urbanas que se corresponden con las siguientes parcelas catastrales:

- 6109946QE2460N0001ZZ
- 6109939QE2460N0001IZ
- 6109938QE2460N0001XZ
- 6109954QE2460N0001BZ
- 6109953QE2460N0001AZ
- 6109952QE2460N0001WZ
- 6109930QE2460N0001LZ
- 6109945QE2460N0001SZ
- 6109944QE2460N0001EZ
- 6109943QE2460N0001JZ
- 6109941QE2460N0001XZ

Se adjuntan copias de consulta gráfica y descriptiva de dichas parcelas urbanas.

31 ENE 2017

PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Las NN.SS.MM de Montehermoso fueron aprobadas definitivamente el 25 de Febrero de 1998, entrando en vigor el 18 de Agosto de 1998 tras su publicación en el D.O.E.

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el **Art.76.1** de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los Municipios: La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

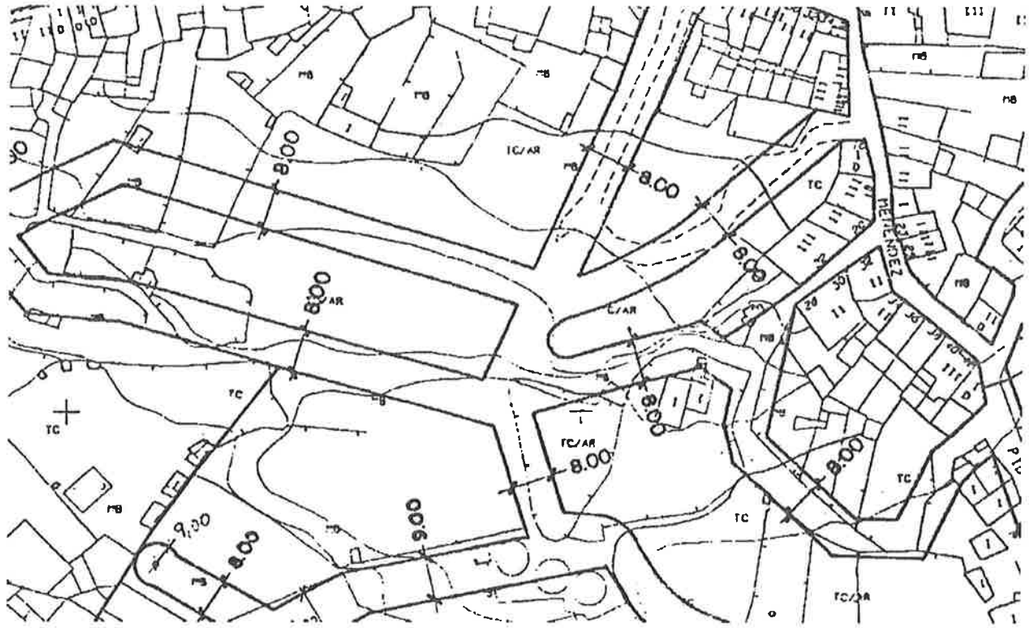
La modificación de la ordenación establecida por los Planos de Ordenación Urbanística está prevista con carácter general en el **Art. 80** de la actual Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el **Art. 104** del REPLANEX, en el sentido de que afectando principalmente al plan y a diferencia del supuesto de revisión, no se trata de realizar un examen general del planeamiento en vigor sino de la modificación puntual de alguno de sus elementos.

Esta modificación surge para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en el Plan vigente a iniciativas de ordenación que se inscriben dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a determinadas situaciones urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo.

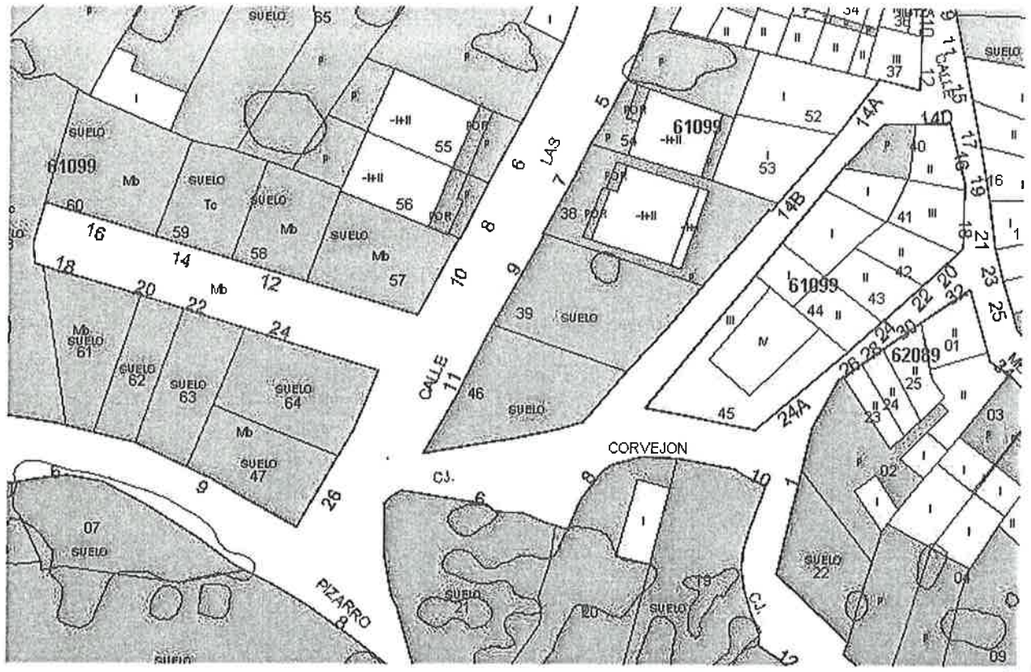
La modificación no afecta al conjunto urbano de Montehermoso, tratando únicamente de reordenar para la zona en torno a la calle Las Candelas los viarios definidos por las NN.SS.MM. vigentes con el fin de adaptarlos a la realidad física existente, además del catastral existente, ya que actualmente existe una gran diferencia entre planeamiento, realidad y catastro.

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual de las NN.SS. de Montehermoso ha sido aprobada [illegible] por el pleno del Ayuntamiento el día 29/06/2012.
Montehermoso a 10/10/2012
El Secretario,

10 NOV 2017



Normas vigente



Catastral

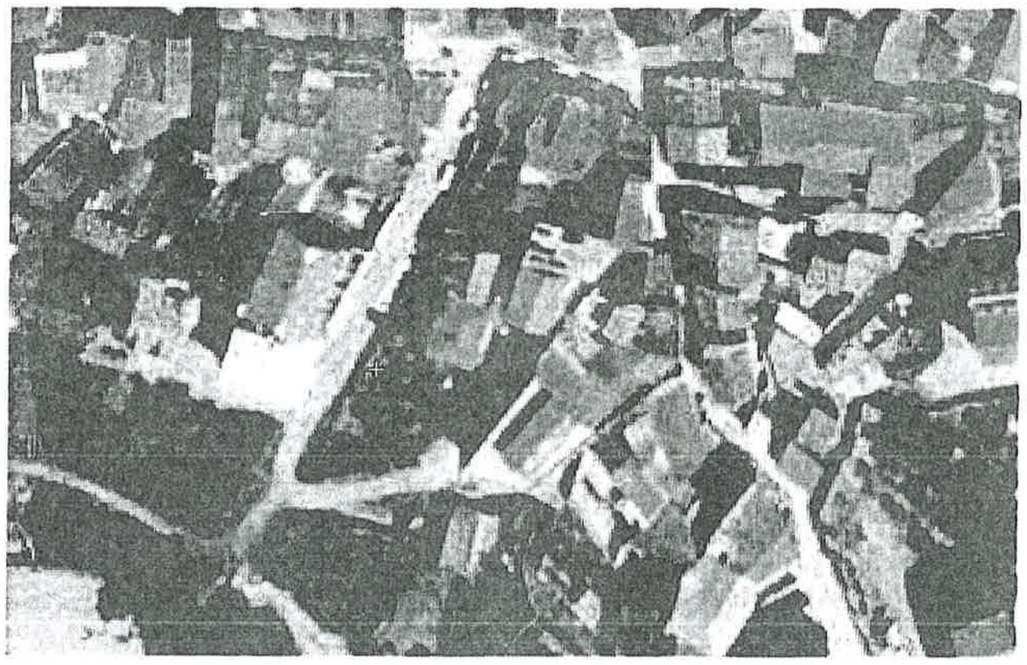


Foto aérea y catastro

De la comparación de las anteriores imágenes se deduce que existe una gran diferencia entre el planeamiento vigente y el plano catastral que define el limite de las parcelas urbanas, así la realidad física de las calles/callejas existentes, y que como es evidente, esta información catastral y real no tuvo en cuenta a la hora de delimitar los viarios y manzanas edificables de la Norma.

Este desajuste, debido a la no consideración de estos datos del parcelario catastral, se traduce en una inactividad urbanística por parte de los propietarios de las parcelas, que ven como para poder adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico deben previamente ceder gran parte de sus terrenos, optando por mantener esta bolsa de suelo urbano sin edificar hasta que la situación urbanística cambie.

Se pretende por lo tanto reordenar los viarios de esta zona para hacerlos coincidir lo más posible con los que se corresponden con las callejas ya existentes, y como consecuencia de esto reajustar las manzanas edificables acomodándolas a las parcelas urbanas catastrales.

31 ENE 2013

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual de las NN.SS de Montehermoso ha sido aprobada parcialmente por el pleno del Ayuntamiento el día 29/08/2012.
Montehermoso a 10/10/2012
El Secretario.

10 NOV 2017

Ahora bien tal y como se define en la documentación gráfica adjunta y como consecuencia del levantamiento topográfico realizado, la reordenación de la zona consistirá en la recalificación de parte de los terrenos actuales destinados a viario a zona residencial, y viceversa, terrenos calificados como Zona 1 Residencial pasarán a ser viarios.

Esta modificación tiene carácter de simple al no concurrir alguno de los supuestos establecidos para su posible cualificación. Como resultado de las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento se han concretado los apartados que componen la presente modificación que se eleva al Ayuntamiento para su tramitación.

Se pretende así racionalizar la ordenación de todo el ámbito afectado dando continuidad y coherencia formal al núcleo urbano existente, con el objetivo de posibilitar su desarrollo de manera acorde con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Para permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, se determinará con precisión la ordenación resultante para que pueda materializarse una edificabilidad similar a la prevista en el planeamiento vigente.

La presente Modificación Puntual, tras el reajuste realizado, mantiene para los terrenos clasificados como suelo urbano, de aplicación directa, la misma ordenanza de aplicación, que es la **Zona 1 Residencial**.

Por lo tanto se mantiene el régimen de derechos y obligaciones que para esta clase de suelo se establece en los artículos 13 y 14.5 de la LSOTEX, con la obligación de ceder por parte de los propietarios, debidamente urbanizados, los terrenos destinados a dotaciones públicas, con el fin de poder adquirir la condición de solar.

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**articulo 78.3** de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX), en tanto que como hemos visto en Montehermoso no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo urbano potencialmente edificable no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.

Por otro lado queda justificado **articulo 80.5** de la LSOTEX, ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia, al reflejar la realidad física existente en la zona de actuación, las necesidades y objetivos originales plasmados en las NNSS, ya que permite la simplificación de la gestión urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos y la dotación de un nuevo suelo residencial al municipio.

De acuerdo con lo anteriormente indicado se cumple los requisitos necesarios para hacer viable su desarrollo dado que es posible el cumplimiento de los deberes y derechos de los propietarios de suelo urbano.

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD Y MEDIDAS PARA MANTENER LA PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

La zona objeto de actuación medida sobre los planos de las vigentes NN.SS.MM. y según se describe en la documentación gráfica adjunta, abarca un área de unos 2.902,89 m^2, desglosados de la siguiente manera.

Según NN.SS.MM	
	Superficie m^2
Manzana 1	1.055,93
Manzana 2	688,39
subtotal	**1.744,32**
Viarios	1.158.57
Total	**2.902,89**

31 ENE 2013

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual de las NN.SS de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento el día 29/06/2012
Montehermoso a 10/10/2014
El Secretario.

10 NOV 2017

Tras la reordenación de viarios el área de actuación queda de la siguiente manera.

Según NN.SS.MM	
	Superficie m^2
Manzana 1	1.563,02
Manzana 2	357,53
subtotal	**1.920,55**
Viarios	982,34
Total	**2.902,89**

Como se aprecia de los cuadros anteriores la superficie destinada a manzanas edificables tras la modificación es ligeramente superior a la original planteada en las normas vigentes. También se deduce que el área modificada es igual en superficie que la original.

No obstante el cálculo comparativo de edificabilidad es el siguiente:

Las NN.SS.MM. establecen para la Zona 1 Residencial, y en concreto para la tipología de edificación de manzana densa con patio de pardela, que es la que mejores condiciones de aprovechamiento tiene, los siguientes parámetros:

Coeficiente de edificabilidad: Será el que resulte de aplicar las restantes condiciones de aprovechamiento, es decir, ocupación, altura etc.

- **Según NN.SS.MM:**

Máxima ocupación de parcela: será del 90 % de la parcela neta, pudiendo llegar al 100 % en planta baja cuando dicha planta no sea de uso residencial.

Parcela neta edificable:
1.744,32 m^2 en planta baja y 1.569,88 m^2 (1.744,32 m^2 x 0,90) en plantas superiores.
Fondo máximo edificable: 25,00 metros: Los 1.744,32 m^2 entran dentro de los 25 metros de fondo edificable.
Altura máxima: Tres plantas.
Luego edificabilidad máxima: (1.744,32 x 1) + (1.569,88 x 2) = 4.884,08 m^2

- **Según modificación.**

Parcela neta edificable:
1.920,55 m^2 en planta baja y 1.728,49 m^2 (1.920,55 m^2 x 0,90) en plantas superiores.
Fondo máximo edificable: 25,00 metros: Los 1.920,55 m^2 entran dentro de los 25 metros de fondo edificable.
Altura máxima: Tres plantas.
Luego edificabilidad máxima: (1.920,55 x 1) + (1.728,49 x 2) = 5.377,53 m^2

Por lo tanto del estudio comparativo de la edificabilidad entre la situación del Planeamiento vigente y la modificación que se tramita se deduce que se produce aumento de aprovechamiento, concretamente unos **493,45 m^2**. No obstante, para evitar establecer reservas dotacionales proporcionadas al ligero aumento de edificabilidad, se optará por aplicar a una de las parcelas resultantes (parcela M1.1), perteneciente al promotor de esta modificación, una edificabilidad fija inferior a la que le correspondería de aplicar los parámetros de la ordenanza, siendo por lo tanto innecesario un incremento en las reservas públicas dotacionales que la Ley 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura en su artículo 74 define como necesarias en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos, cumpliendo por lo tanto con los estándares de calidad y cohesión urbana que fija dicha Ley.

Así pues el reparto de edificabilidades quedaría de la siguiente manera

Manzana	Parcela	Superficie	Edificabilidad
M1	Parcela M1.1	464,16	*806,20
	Parcela M1.2	1.098,86	**3.076,80
M2	Parcela M2.1	357,53	***1.001,08
Total		**1.920,55**	**4.884,08**

* Edificabilidad prefijada, ** (1.098,86 + 0.90x2x1.098,86), *** (357,53 + 0.90x537,53x2)

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual de las NN.SS. de Montehermoso ha sido aprobada [illegible] por el pleno del Ayuntamiento el día 29/06/2017
Montehermoso a 10/10/2017
El Secretario.

31 ENE 2018

10 NOV 2017

Por lo tanto, mientras para las parcelas M1.2 y M2.1 se mantiene la edificabilidad asignada por la aplicación directa de la ordenanza, para la parcela M1.1 se rebaja fijándola en 806,20 m^2 con el fin de mantener el aprovechamiento global general anterior al reajuste de viarios.

DISEÑO DE LA RED VIARIA

En el diseño de la red viaria se ha ajustado a los existentes en la realidad, viarios de 9 metros y de 4 metros de anchura que difieren sensiblemente de los originales proyectados por el planeamiento, viarios de 8 metros de anchura.

ESTÁNDARES DE CALIDAD.

Se reordena suelo residencial manteniendo, como hemos visto anteriormente, los estándares de calidad originales establecidos por la norma, al no haber habido aumento de aprovechamiento, cumpliendo lo preceptuado en la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reglas sustantivas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

Analizando el documento puede observarse como la propuesta que se tramita mejora de una manera substancial las condiciones del planeamiento vigente al adaptarse a la realidad física existente.

MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.

Las mejoras correspondientes a la ordenación que se introducen con la solución contenida en la presente propuesta se refieren especialmente al reajuste de los viarios de la zona de suelo urbano de la Calle de las Candelas reflejando la realidad física y catastral existente, potenciando la posibilidad de consolidación residencial de la bolsa de suelo que existe en la actualidad.

Respecto al resto de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito ordenado se basan en la ampliación y mejora de las redes existentes en el Suelo Urbano, del que ya formaba parte.

Con lo hasta aquí indicado se justifica la mejora que significará la modificación que se propone en cuanto a infraestructuras servicios y dotaciones dando cumplimiento con ello a lo establecido en el **art.80.5** de la Ley 15/2001.

MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

La nueva ordenación que se propone para el desarrollo urbanístico del ámbito en cuestión producirá una serie de mejoras que habrán de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se procederá a consolidar una zona de suelo urbano vacante, solucionándose el problema de ordenación que ha evitado el desarrollo urbanístico de esta zona del municipio.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen.
- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación de lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.
- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual de las NN.SS de Montehermoso ha sido aprobada [illegible] por el pleno del Ayuntamiento el día 25/oct/2017

Montehermoso a 10/10/2017 El Secretario

31 ENERO

10 NOV 2017

- Se pone en el mercado suelo cuyo desarrollo evitará la especulación con el suelo y la vivienda.
- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

ORDENANZAS

Serán de aplicación las ordenanzas establecidas en las vigentes NN.SS.MM. de Montehermoso, en concreto la **RESIDENCIAL Zona 1 del artículo 105 al 112 del Capítulo II Condiciones particulares de la Zona 1 Residencial de las NN.SS.MM. de Montehermoso.**

La presente modificación se refundirá con el resto de la documentación contenida en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Montehermoso una vez sea aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Equipo redactor

Fdo. José Luis Galindo Rubio.
Arquitecto

Montehermoso, Julio de 2009.

DILIGENCIA: para hacer constar que la presente modificación puntual de las NN.SS. de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento el día 27/06/2017.
Montehermoso a 10/10/2017
El Secretario.

31 ENE 2017

10 NOV 2017