ANEXO II

MEMORIA

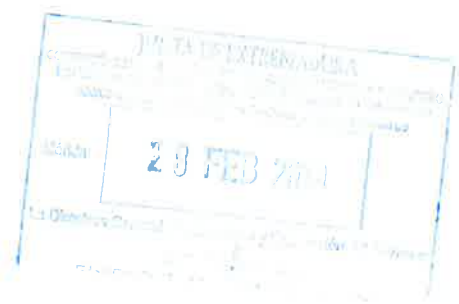
Objeto

Ámbito de actuación

Incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural: aspectos medioambientales

MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS

Texto modificado: Fichas de ordenación



MEMORIA INFORMATIVA

Objeto

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Granadilla surge como consecuencia de la iniciativa planteada por la entidad MARSON Residencia Geriátrica S.L., con la colaboración municipal, de actualizar las condiciones urbanísticas de determinados terrenos para emplazar un edificio con uso de residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas, de ámbito comarcal.

El motivo que preside la formulación del expediente de Modificación se deriva de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades dotacionales, de ámbito comarcal, incorporando suelos aptos, viables e inmediatamente susceptibles de ejecución, recuperando áreas al tiempo que se ofrece una respuesta a las necesidades actuales de los ciudadanos en relación con su desarrollo social, proyección extramunicipal, y dinámica funcional. El planeamiento vigente no contempla esta opción.

El expediente de Modificación pretende responder de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades compatibles con el entorno en que se enclava el ámbito objeto de actuación. La integración de suelo dotacional y nuevas reservas de áreas libres, objetivo básico de la presente propuesta, representa una medida de suma eficacia en el reequilibrio funcional y espacial del núcleo.

Hasta la aprobación de la Modificación, las Normas Subsidiarias Municipales del Zarza de Granadilla (aprobadas definitivamente según resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio el 26 de febrero de 1997, publicada en DOE el 15 de mayo del mismo año) clasificaban los terrenos como Suelo no Urbanizable.

La Modificación propuesta afecta exclusivamente a pequeñas superficies del borde urbano inmediato al tejido consolidado, parcialmente ocupadas por usos irregulares.

Ámbito de actuación.

Se sitúa al norte de la población, junto al eje prolongación de la Calle de la Constitución, que a la altura de los terrenos afectados representa la Cañada de Merinas, al sitio de Las Cruces. Se trata de dos parcelas privadas de forma sensiblemente rectangular, que se sitúan al norte del Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria "I.E.S.O. Cáparra", que ocupa los terrenos del antiguo Campo de Fútbol de la localidad. Cada una de estas parcelas constituirá una Unidad de Actuación y disponen de redes generales de servicios a pie de parcela.

La superficie de la parcela en la que se enclavará el uso dotacional con destino a Residencia Geriátrica, es de 4.753,21 m^2 según medición real. La superficie de la parcela sobre la que se

resolverá la relación de continuidad con el suelo consolidado, es de 2.344,00 m^2. La tercera parcela afectada corresponde a la vía pecuaria a la que actualmente dan frente ambas parcelas privadas, siendo la superficie afectada por la actuación que se pretende, de 423 m^2.

Incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural: aspectos ambientales

En relación con el medio ambiente no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de una respuesta sostenible y respetuosa con el valioso medio natural de este entorno, y de una solución adecuada con condiciones constructivas favorables.

Debe hacerse constar que en relación con la Cañada de Merinas que recorre la vía pública a la que da frente la parcela, se ha realizado consulta expresa ante el Servicio correspondiente de la Junta de Extremadura manifestando la admisibilidad del uso, que deberá formalizarse documentalmente. Las conexiones a las redes municipales de servicios urbanos se ejecutarán por vía urbana.

MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS

Texto modificado: Fichas de ordenación

Se insertan las fichas de ordenación para las nuevas unidades UA1-RES y UA2-DOT:

UA1-RES

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA1-RES (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)
SUPERFICIE	2.344 M2
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m^2)	1.610,00 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m^2)	0,69 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ARTº 32, LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ARTº 74.2, LSOTEX
ZONAS VERDES	241,5 M2 (15 m2/100 m2t)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	322 M2 (20 m2/100 m2t)
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m^2t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (8 PLAZAS EN FRENTE DE PARCELA RESIDENCIAL)
USOS PORMENORIZADOS (D)	
USOS PORMENORIZADOS **GESTIÓN (D)**	ORD1 RESIDENCIAL NNSS (ARTº 105 1b VIV. PROTEC. PÚBLICA)
TIPO	ADOSADO/AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	2 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	60%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PLAN ESPECIAL para desarrollo de ORDENACIÓN DETALLADA supeditado a desarrollo de UA2-DOT PROGRAMA DE EJECUCIÓN

UA2-DOT

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA2-DOT (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)
SUPERFICIE	4.753,21 M2
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m^2)	4.753,21 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m^2)	1,00 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	10% AYUNTAMIENTO (Monetización)
RESERVAS PÚBLICAS	15% SUPERFICIE = 15 % (4.753,21 m2)= 712.98 m2
ZONAS VERDES	475,33 M2 (2/3 RESERVA)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	237,67 M2
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 PLAZA/200 m^2t EDIFICABLES DE CUALQUIER USO (12 PLAZAS PARA TRABAJADORES EN PROPIA PARCELA, INCLUSO 2 PLAZAS ADAPTADAS; 12 RESTO EN AVENIDA A CUYA PROLONGACIÓN DA FRENTE, AMPLIAMENTE SOBREDIMENSIONADA EN PLAZAS DE APARCAMIENTO, INCLUSO PLAZAS ADAPTADAS)
USOS PORMENORIZADOS (D)	
USOS PORMENORIZADOS	ORD2 DOTACIONAL NNSS
GESTIÓN (D)	
TIPO	AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	3 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	65%
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	PROGRAMA DE EJECUCIÓN

En Cáceres, a 28 de febrero de 2019.

Fdo.: **IGNACIO DOLS JUSTE**
Arquitecto.

28 FEB 2019