

**FÉLIX J. CUADRADO CABALLERO**  
**ARQUITECTO.**

RECEIVED  
28 FEB 2013  
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS  
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO PARA LA MODIFICACION DE LAS ALINEACIONES  
OFICIALES DE LA CALLE JUAN CARLOS I DE ACEUCHAL (BADAJOZ).**

Diligencia que hago y/o la Secretaría para hacer constar la  
modificación de NNSS de supresión vial de **C/ Juan Carlos**  
**I**, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del día 5 de  
Julio de 2012 y provisionalmente el 13 de Septiembre 2012.  
Aceuchal, 26 de Septiembre de 2012  
Fdo/ Teresa Bueno Parra

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO DE ACEUCHAL (BADAJOZ).****1. MEMORIA DESCRIPTIVA. ESTADO ACTUAL**

1.1 AUTOR DEL PROYECTO Y PROPIETARIO

1.2 OBJETO Y ALCANCE DE ESTA PROPUESTA

1.3 PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

1.4 EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIES Y DELIMITACION

1.5 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS, USOS, EDIFICACIONES E  
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.6 CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA**

2.1 LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE

2.2 ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA Y JUSTIFICACION

2.3 ESTUDIO DE SUPERFICIES.

**3. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PRESENTE  
PROPUESTA.****4. PLANOS**

4.1 SITUACION Y ENCUADRE

4.2 RELACION CON EL PLANEAMIENTO ACTUAL

4.3 PLANO CATASTRAL

4.4 ORDENACION ACTUAL

4.5 ORDENACION PROPUESTA

4.6 REFUNDIDO CLASIFICACION Y ALINEACIONES

4.7 REFUNDIDO CALIFICACION Y ZONIFICACION

Diligencia que hago yo la Secretaria para hacer constar la  
modificación de NSS de supresión vial de C/ Juan Carlos  
I, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del día 5 de  
Julio de 2012 y posteriormente el 13 de Septiembre 2012.  
Aceuchal, 26 de Septiembre de 2012  
Teresa Bueno Parra

## **1.- MEMORIA DESCRIPTIVA. ESTADO ACTUAL**

### **1.1.- AUTOR DEL PROYECTO Y PROPIETARIO**

La presente Propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aceuchal se redacta por el Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura Félix J. Cuadrado Caballero, con número de colegiado 426.741 y domicilio profesional en la Calle Martínez de Pinillos de Almendralejo por encargo de don Rafael Rodríguez Franganillo, con domicilio en Calle Macías, 6 de Aceuchal.

### **1.2.- OBJETO Y ALCANCE DE ESTA PROPUESTA**

La presente Propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Aceuchal, se desarrolla sobre unos terrenos situados en la parte central del Núcleo principal, junto a la Calle Juan Carlos I. Los terrenos están situados dentro del perímetro del suelo clasificado como urbano con uso residencial de acuerdo el plano correspondiente a calificación y zonificación. El objeto de la propuesta es la recalificación de los terrenos como viario de uso público. El fin de la propuesta es adecuar el planeamiento a las condiciones existentes en el espacio público.

### **1.3.- PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS**

Como se ha mencionado anteriormente y de acuerdo con la documentación catastral reflejada en el plano número 3, el terreno incluido en el ámbito de la propuesta se utiliza como viario y es de titularidad pública.

### **1.4.- EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

Como se ha indicado anteriormente los terrenos afectados por la propuesta están ubicados junto a la Calle Juan Carlos I. De acuerdo con la medición realizada la superficie total afectada por la modificación es de 50,24 m2, correspondiendo en su totalidad a suelos destinados a viario.

Diligencia que hago yo la Secretaría para hacer constar la modificación de NNSS de supresión vial de **C/ Juan Carlos I**, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del día 5 de Julio de 2012 y provisionalmente el 13 de Septiembre 2012.  
Acedido 26 de Septiembre de 2012  
Teresa Bueno Parra

ARQUITECTO

ABRIL DE 2012

02 OCT 2012

## 1.5.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En el entorno de esta propuesta se aprecian, viviendas tradicionales, pequeños talleres y naves y nuevos edificios de vivienda plurifamiliar al tratarse de una zona de reciente urbanización. Se trata de una zona que en poco tiempo podrá verse consolidada por todo tipo de edificaciones.

El terreno objeto de esta propuesta presenta una topografía prácticamente horizontal. En cuanto al grado de urbanización del entorno hay que señalar que en la actualidad al tratarse de una de reciente desarrollo, se encuentra urbanizado disponiendo de los siguientes servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, saneamiento de aguas residuales, alumbrado público y acceso rodado.

## 1.6.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

Según las Normas Urbanísticas recogidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aceuchal las alineaciones se definen como:

- Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.
- La Alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.

Las condiciones urbanísticas establecidas por las normas subsidiarias de planeamiento de Aceuchal para el suelo calificado como residencial objeto de la propuesta son las siguientes:

Tipología: Edificación Densa

- Parcela mínima: 70 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima: 5 m
- Fondo mínimo: 10 m
- Número máximo de plantas: 2

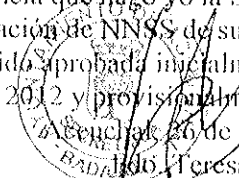
Diligencia que hago yo la Secretaría para hacer constar la modificación de NNSS de supresión vial de C/ Juan Carlos I, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del día 5 de Julio de 2012 y provisionalmente el 13 de Septiembre 2012.

Aceuchal, 25 de Septiembre de 2012

TERESA BUENO PARRA

- Edificabilidad máxima: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura mínima: 6 metros
- Altura máxima: 8 metros

Diligencia que hago yo la Secretaría para hacer constar la modificación de NNSS de supresión vial de C/ Juan Carlos I, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del día 5 de Julio de 2012 y provisionalmente el 13 de Septiembre 2012. Aceuchal 26 de Septiembre de 2012

 Teresa Bueno Parra

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA**

### **2.1.- LEGISLACION URBANÍSTICA APLICABLE**

- Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Aceuchal
- Preceptos vigentes del Real Decreto 3288/1978 de 25 de abril, REGLAMENTO DE GESTION URBANISTICA (RGU).
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA
- Ley 15/2001 de 14 de diciembre del SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA (DOE N° 1 de 3 de enero de 2002)
- Ley 9/2010 de modificación de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto 02/2008 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

### **2.2.- ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA Y JUSTIFICACION**

La propuesta de modificación puntual se realiza por la voluntad que tiene el Ayuntamiento de Aceuchal de modificar la ordenación determinada en las Normas Subsidiarias con el fin de adecuar las condiciones urbanísticas a la realidad física del tejido urbano existente en el ámbito.

Como se ha mencionado anteriormente y según queda reflejado en la documentación gráfica, la modificación puntual consiste en realizar una recalificación de unos terrenos que si bien tienen la calificación de parcela edificable de uso residencial, se utiliza como viario, ya que hay varias parcelas que tienen el acceso por la zona de actuación y presentan fachada al mismo.

Las determinaciones de la presente modificación puntual no modifican ni las ordenanzas de aplicación vigentes en las Normas Subsidiarias ni los volúmenes edificables establecidos para la zona de calificada como residencial en manzana densa.

Los terrenos, al cumplir con los requisitos establecidos en la disposición preliminar de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura para contar con la condición de solar, seguirán adscritos al suelo urbano consolidado con la misma calificación que cuenta actualmente.

### 2.3.- ESTUDIO DE SUPERFICIES.

En los cuadros siguientes se justifica que con la modificación propuesta no se disminuye las superficies destinadas a dotaciones y espacios públicos, ni se incrementa el aprovechamiento de las parcelas de uso residencial en la manzana afectada por la propuesta:

	USO	NNSS VIGENTES	PROPUESTA	DIFERENCIA
<b>SUPERFICIE</b>				
<b>RESIDENCIAL (m2s)</b>		26534,45	26484,21	- 50,24
<b>EDIFICABILIDAD</b>				
<b>RESIDENCIAL (m2t)</b>		47762,01	47671,58	- 90,43
<b>VIARIO (m2)</b>		6510,85	6561,09	+ 50,24

### 3. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PROPUESTA

La presente propuesta pretende adecuar el planeamiento vigente a la realidad física existente en el ámbito de actuación, al reclasificar como viario público una porción de suelo calificada en las Normas Subsidiarias como uso residencial. Con la presente propuesta queda justificado que la modificación presentada no aumenta el volumen edificatorio del ámbito así como no afecta negativamente a la configuración de las dotaciones e infraestructuras públicas. Con todo lo anteriormente expuesto se estiman suficientemente justificadas y descritas las nuevas determinaciones y criterios incluidos en esta Modificación..

Almendralejo, Abril de 2012

El Arquitecto.

Fdo: Félix J. Cuadrado Caballero.

Diligencia que hago yo la Secretaría para hacer constar la modificación de NNSS de supresión vial de C/ Juan Carlos I, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del día 5 de Julio de 2012 y provisionalmente el 13 de Septiembre de 2012. Aceuchal, 26 de Septiembre de 2012

Fdo. Teresa Bueno Parra

#### 4. PLANOS

- 1.-SITUACION Y ENCUADRE
- 2.-RELACION CON EL PLANEAMIENTO ACTUAL
- 3.-PLANO CATASTRAL
- 4.-ORDENACION ACTUAL
- 5.-ORDENACION PROPUESTA
- 6.-PLANO REFUNDIDO CLASIFICACION Y ALINEACIONES
- 7.- PLANO REFUNDIDO CALIFICACION Y ZONIFICACION

RECEBIDA EN OFICINA DE LA  
SECRETARIA DE PLANEACION  
Y DESARROLLO URBANO  
Y MEDIO AMBIENTE  
EL 28 FEB 2012  
A LAS 10:00 HORAS  
POR EL REGISTRO

Diligencia que hago yo la Secretaria para hacer constar la modificación de NNS de supresión vial de **C/ Juan Carlos I**, ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del día 5 de Julio de 2012 y provisoriamente el 13 de Septiembre 2012.  
Aceuchal, 26 de Septiembre de 2012  
Dña. Teresa Bueno Parra