(2º REFORMADO)

MODIFICACIÓN Nº 1, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE AFECTA A LOS TERRENOS SITUADOS EN LOS MÁRGENES DE LA CTRA. N-630 (ZONA 1), EN LA CONFLUENCIA DE LA CALLE BARRIO Y A TERRENOS UBICADOS ENTRE LA CALLE LUCHA, CTRA. A MEDINA DE LAS TORRES, CAMINO DE ENSANCHE A FUENTE DE CANTOS Y CALLEJA LOS ARRIEROS (ZONA 2), Y PROXIMIDADES DE LA CALLE ERMITA (ZONA 3), EN EL MUNICIPIO DE CALZADILLA DE LOS BARROS

(BADAJOZ).

- 5 NOV 1999

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ENCARGO Y OBJETO DEL PROYECTO.- 4

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.- 4

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS A INCLUIR DENTRO DEL LÍMITE DEL SUELO URBANO.- 4

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN 6

2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 6

2.3.- ORDENANZAS. 7

7

3.- CONCLUSIÓN

8

- 5 NOV '999

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ENCARGO Y OBJETO DEL PROYECTO.-

Se redactan las presentes Modificaciones Puntuales de Delimitación de Suelo Urbano por encargo D. Antonio Galván Porras, Alcalde de Calzadilla de los Barros, y tienen por objeto la introducción, de los terrenos ubicados en los márgenes de la carretera N - 630, en la confluencia de la calle Barrio, y de los terrenos situados entre la calle Lucha, la Carretera a Medina de las Torres, Camino Ensanche a Fuente de Cantos y la Calleja de los Arrieros, dentro del suelo clasificado como Suelo Urbano, y del cambio de uso en las proximidades de la Calle Ermita, de Industrial a Residencial. Se trata de adecuar el planeamiento vigente a la resolución establecida en la Orden de 27 de mayo de 1 996 de la Consejeria de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de Extremadura.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.-

En la actualidad el planeamiento vigente en Calzadilla de los Barros consiste en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, redactadas con fecha Noviembre de 1.992, por el arquitecto D. José Javier Arbues Gabarre, Aprobado Definitivamente por la Consejeria de Obras Públicas y Urbanismo en sesión del 14 de Marzo de 1.995.

La Consejeria de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, mediante ORDEN DE 27 DE MAYO DE 1.996, resuelve el Recurso Ordinario interpuesto por Dª. Julia Rodríguez Rojas y el Excmo. Ayuntamiento de Calzadilla de los Barros, contra la RESOLUCIÓN DE 14 DE MARZO DE 1.995, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, acordando:

1º *"Admitir plenamente el recurso interpuesto por Doña Julia Rodriguez Rojas y revocar, en consecuencia, parcialmente, el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Calzadilla de los Barros, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 14 de marzo de 1995, con respecto a los terrenos situados al norte, camino o calleja, al este, calle Lucha, al sur, carretera a Medina de las Torres y al oeste camino o calleja, clasificándolos como urbanos.*

2º *Admitir parcialmente el recurso interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Calzadilla de los Barros respecto a los terrenos situados en las márgenes de la N - 630, revocando, parcialmente el acuerdo de aprobación definitiva mencionado respecto de los mismos, clasificando como suelo urbano los terrenos (2º Considerando), situados en margen izquierda de la carretera N - 630 al sur cruce en que se sitúa la caseta de camineros, con fachada a la calle Real, e igualmente los terrenos situados al sur de dicho cruce, en el extremo de la calle del Barrio, en la margen derecha.*

3º *Procede la refundición antes de publicar la estimación del recurso*

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS A INCLUIR DENTRO DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO.-

Los terrenos que se quieren incluir dentro de la categoria de Suelo Urbano se sitúan en dos puntos diferentes del actual perimetro urbano, a los que hemos denominado respectivamente "zonas 1 y 2".

Zona 1.- cuenta con una superficie total de 7.035 m^2, y se encuentra al nordeste del núcleo urbano, en la conexión de la calle Barrio con la carretera N-630 de Mérida a Sevilla. La calle Barrio es la salida natural del municipio, que conecta con la carretera nacional N-630, estableciéndose en este cruce una encrucijada estratégica en la organización del territorio de este municipio, lo que ha provocado la aparición de edificaciones espontáneas conformando un ambiente urbano, más relacionado con la carretera que con el propio municipio. Su grado de consolidación urbana es completa, hasta el extremo que el Ayuntamiento ha denominado con el nombre de calle Real a este tramo de travesía. Cuenta con todos los servicios que requiere el suelo para ser calificado como urbano: acceso rodado; suministro de electricidad; abastecimiento de agua; y saneamiento, siendo este último el único que no conecta con la red general del municipio, aunque el ayuntamiento tiene ya prevista esta conexión en un futuro próximo.

Este suelo se encuentra clasificado como SUELO NO URBANIZABLE en las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 14 de marzo de 1.995, sin embargo, en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 30 de octubre de 1.979, anterior a las actuales Normas Subsidiarias, estos terrenos ya se encontraban clasificados dentro del Suelo Urbano.

Tras la Orden de 27 de Mayo de 1.996 de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, por la que se resuelven los recursos interpuestos contra la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, se considera incluido en el SUELO URBANO, los terrenos situados en la margen izquierda de la Carretera N - 630 al sur del cruce en que se sitúa la caseta de Camineros, con fachada a la calle Real, e igualmente los terrenos situados al sur de dicho cruce, en el extremo de la calle Barrio, en la margen derecha, manteniéndose la primitiva alineación, lo que supone dejar FUERA DE ORDENACIÓN las construcciones de escasa calidad que han invadido la mencionada alineación, considerando que el resto de los terrenos afectados permanecen en SUELO NO URBANIZABLE.

Zona 2.- es la actuación más importante, consta de 18.472 m^2, situados al sur del núcleo urbano, en una zona intersticial comprendida entre el Camino Ensanche de Calzadilla a Fuente de Cantos y la calle La Lucha, apoyándose en la carretera a Medina de las Torres. La finca al pertenecer en un 83 % a un único propietario, tiene más fácil tramitación para su desarrollo urbanístico posterior, por lo que el Ayuntamiento ha cobrado interés sobre estos terrenos para su utilización como soporte del futuro crecimiento del municipio

En las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 14 de marzo de 1.995, este suelo permanece clasificado como SUELO NO URBANIZABLE.

Zona 3.- Se corresponde con un sector de terreno con una superficie total de 5.740 m^2, que se encuentra incluido dentro del suelo clasificado como urbano, calificado para uso industrial, pero que dada su localización, alejado de las vías importantes de comunicación, lo que obstaculiza la entrada de grandes camiones, y su proximidad al entorno de la Ermita, donde se ha creado una zona apta para espacio público, y que el uso industrial de las proximidades deterioraría gravemente, de hecho, en la zona han aparecido edificaciones aisladas, contrariando las especificaciones del planeamiento vigente. En esta zona la actuación se limitaría a un cambio de uso industrial a residencial

Tras la Orden de 27 de mayo de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, por la que se resuelven los Recursos interpuestos contra la aprobación de las Normas Subsidiarias, se reclasifica en SUELO URBANO

Las tres zonas afectadas [illegible]

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN

La presente Modificación propuesta en Calzadilla de los Barros pretende incluir los terrenos descritos en el apartado 1.3. de la Memoria Informativa dentro del suelo clasificado como Suelo Urbano.

Esta modificación tiene su origen en distintos motivos según este tratándose de una zona u otra, y que a continuación se desglosan:

Zona 1.- se pretende incluir dentro del Suelo clasificado como Urbano, los terrenos situados en la confluencia de la calle Barrio con la travesía de la carretera N-630, que quedaron fuera del suelo clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico aprobadas en el mes de Marzo de 1.995, pero que tras visita de inspección técnica, donde se constató la realidad física con las edificaciones existentes y la comprobación de los servicios urbanísticos implantados, considerándose, que el grado de consolidación urbana es completa y que cuenta con todos los servicios que requiere el suelo para ser "calificado" como urbano (salvo las edificaciones fuera de ordenación, que han sobrepasado la alineación reconocida), la Consejería de Medio Ambiente. Urbanismo y Turismo acordó la clasificación de estos terrenos nuevamente como urbanos con fecha del mes de Mayo de 1.996. Por lo que, con esta modificación se pretende regularizar el planeamiento existente tras la resolución establecida en la ORDEN de 27 de Mayo de 1.996 de los recursos interpuestos contra la aprobación definitiva, resolución de 14 de marzo de 1.995, de las Normas Subsidiarias y la realidad existente, devolviendo a este terreno la categoría perdida de Suelo Urbano.

Se ha delimitado como Suelo Urbano el terreno interior a la línea teórica que discurre por las traseras de las construcciones existentes, incluyendo las parcelas y huertos directamente ligadas a las viviendas. Se ha procurado que la delimitación discurra por linderos de separación de propiedades. En las calles que cuentan con los Servicios fundamentales, se ha incluido como Suelo Urbano, los terrenos no edificados hasta un fondo de 20 m. contados desde la alineación existente o proyectado.

Zona 2.- En el proceso de tramitación de las Normas Subsidiarias aprobadas con fecha de Marzo de 1.995, se interpuso recurso por parte de Dª. Julia Rodríguez Rojas, alegando la óptima situación de los terrenos para su clasificación como urbanos, circunstancia verificada en informe del Arquitecto Técnico de la Diputación donde se comprobó también la existencia de los Servicios urbanísticos determinados en la ley , por lo que con fecha de Mayo de 1.996 se acordó admitir el recurso interpuesto por Dª. Julia Rodríguez Rojas, y revocar, en consecuencia, parcialmente el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Calzadilla de los Barros. Con la presente Modificación se pretende, igual que en la zona 1, regularizar el planeamiento existente tras la resolución, ORDEN de 27 de mayo de 1.996, de los recursos interpuestos contra la aprobación definitiva, resolución de 14 de marzo de 1.995, de las Normas Subsidiarias, otorgando a estos terrenos la categoría de Suelo Urbano.

Zona 3.- se plantea únicamente un cambio de uso, pues tras el análisis de estos terrenos, se ha apreciado su poca aptitud para el uso industrial, debido a su mala comunicación para el tráfico rodado, alejado de las vías importantes de comunicación (N-630 y carretera a Medina de las torres), que ponen en contacto al municipio con el resto del territorio, y a la calidad ambiental por su proximidad a la Ermita, lo que favorece al uso residencial propuesto frente al industrial actual, de hecho, en la zona han aparecido edificaciones aisladas, contrariando las especificaciones del planeamient[illegible]

2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenacion de los terrenos se plantea según las circunstancias de cada una de las zonas de ampliación estudiadas.

Zona 1.- Hay que destacar el hecho significativo de que la Modificación Puntual propuesta afecta a los terrenos incluidos dentro del Suelo clasificado como Urbano con anterioridad a las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 14 de marzo de 1.995, que fue dejado fuera del suelo urbano en las mencionadas Normas. Al recuperar su anterior condición de Suelo Urbano, cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 13/1997 de 23 de diciembre Reguladora de la Actividad Urbanistica de la Comunidad Autónoma de Extremadura, le serán de aplicación las Ordenanzas correspondientes al uso Residencial, tipología de Edificación Unifamiliar, con un máximo de dos alturas (EU / II / R), sin realizarse ningún tipo de modificación en la Ordenación existente sobre el terreno, manteniéndose las alineaciones y rasantes anteriores al 14 de marzo de 1.995 (excepto las edificaciones situadas en la margen derecha de la carretera N-630, que han sobrepasado la Alineación Oficial, y que por tanto quedan declaradas "Fuera de Ordenación"), tal como figura en las Normas Subsidiarias en vigor.

Las alineaciones de las futuras edificaciones colindantes con la carretera N-630, serán las indicadas en los planos correspondientes.

Zona 2.- La ordenación de esta zona consiste en la regularización del viario existente que rodea la parcela objeto de la presente modificación puntual, es decir las calles: La Lucha; carretera a Medina de las Torres; camino Ensanche Calzadilla - Fuente de Cantos; y la calleja de los Arrieros, y la creación de dos vias interiores transversales, prolongación de las calles existentes que desembocan en el terreno en estudio, al que atraviesan alcanzando la carretera a Medina de las Torres, que en este tramo tendria categoria de Travesia. Estas dos calles se crean con la intención de que las parcelas resultantes tengan todas fachada a calle y un fondo razonable que no supere los treinta metros. Las calles nuevas se proyectan con 8 metros de anchura, la calle transversal situada más al oeste y con 10 metros, la situada más al este.

Las parcelas 1 y 2, que ocupan una superficie de 2.390 m^2, en la esquina nordeste del terreno sobre el que se actúa, son las únicas que no pertenecen a Dª. Julia Rodriguez Rojas, el resto del terreno se reparte en 7.714 m^2, para Dª. Julia Rodriguez Rojas, en la zona central de la finca, y 6.247 m^2, para el Ayuntamiento, en el extremo oeste, repartiéndose en 1.238 m^2. de la segunda manzana y los 4.811 m^2, de la tercera manzana, que a su vez se divide en 2.319 m^2, para ocupar con uso residencial unifamiliar caracteristico de la zona, y 2.493 m^2, de reserva para asentar las zonas verdes y equipamientos que corresponden.

Zona 3.- Se mantiene la ordenación existente actual, como en el caso de la zona 1, cambiándose únicamente el uso permitido en la zona, de Industrial a Residencial.

2.3.- ORDENANZAS.

Las ordenanzas reguladoras de las zonas estudiadas serán, en su totalidad, las establecidas en las vigentes NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO del Municipio de Calzadilla de los Barros, especialmente las indicadas en el Título III, capitulo II.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Art. 83.- Parcela mínima.

Art. 84.- Indivisibilidad de las parcelas.

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 85.- Situación de las edificaciones.

Art. 86.- Tipología de la edificación.

Art. 87 - Ocupación.

Art. 88 - Número de plantas.

Art. 89.- Altura de la edificación.

Art. 90 - Construcciones por encima de la altura permitida.

Art. 91 - Edificabilidad.

Art. 92 - Usos permitidos.

SECCIÓN 3 - CONDICIONES HIGIÉNICO - SANITARIAS.

Art. 93 - Disposiciones generales.

Art. 94 - Viviendas interiores.

Art. 95.- Condiciones de las piezas o habitaciones.

Art. 96.- Patios de ventilación e iluminación.

Art. 97.- Escaleras.

Art. 98.- Aislamientos.

Art. 99.- Saneamiento.

SECCIÓN 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Art. 100.- Disposiciones generales.

Art. 101.- Condiciones de composición y materiales.

Art. 103.- Elementos urbanos singulares.

5 NOV 1999

3.- CONCLUSIÓN

Como conclusión cabria insistir en la necesidad de llevar a cabo la reclasificación propuesta como medio para obtener terrenos por donde pueda crecer la población del municipio, y obtener terrenos para el Ayuntamiento, consecuencia de las pertinentes cesiones. Este objetivo se pretende alcanzar con la actuación sobre la zona 2, donde queda expresado mediante la Orden de 27 de Mayo de 1.996 de la Consejeria de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo la "... idónea situación de los terrenos, al objeto de ser urbanizados,...".

El segundo motivo de la presente modificación es conseguir, o establecer los medios necesarios, para la regularización de las edificaciones existentes. Este es el objetivo principal que se persigue en la zona 1. Se trata de acomodar el planeamiento vigente con la realidad presente: la edificación existente y los servicios implantados, y ya consolidados con el transcurrir del tiempo.

Zafra 8 de octubre de 1999

Fdo.: RAFAEL ABLANQUE BALSEIRO

ARQUITECTO

- 5 OCT 1999

PÁGINA 17

a substituir en:

MEMORIA DE INFORMACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

3.3. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

3.3.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN

- 8 JUN. 1999