M E M O R I A

DILIGENCIA.- La presente modificación de NN.SS fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 18 de mayo de 1999 y provisionalmente en la de 24 de septiembre de 1999.
Campanario, 29 de septiembre de 1999.
EL SECRETARIO.



Fdo. Francisco Jesús Rozano Alba
Secretario General

1.- FUNDAMENTOS Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Campanario, que constituye el objeto de este Documento, surge de una iniciativa privada para el aprovechamiento urbanísitico de un terrenos calificados como Urbanos, pero situados en el interior de una gran manzana, lo que los inhabilita para su construcción, por superar el fondo máximo desde las alineaciones oficiales establecido para ello.

Este tipo de situaciones es muy común en el municipio, cuyo casco está formado en gran parte por enormes manzanas edificadas perimetralmente y con huertos u olivares en su interior, en definitiva, grandes vacíos de escaso aprovechamiento.

Las motivaciones que llevan a la iniciativa objeto de este documento son diversas. Entre ellas destacamos lo siguiente:

1) El uso primitivo de este suelo estaba muy vinculado a la actividad agrícola de la población. Esta actividad ha sufrido tremendas transformaciones en los últimos tiempos y esas pequeñas explotaciones adosadas a las viviendas han perdido su eficacia económica. Tampoco se utilizan ya para la cría de ganado, por estar prohibido este uso en el casco urbano, ni para el cobijo de aperos o vehículos de labranza.

   Han pasado por ello a ser lugares semiabandonados que originan, por otro lado y desde el punto de vista urbanístico, una extensión del núcleo urbano hacia la perfieria, en sus necesidades de crecimiento.

2) El lugar dispone de todas las infraestructuras urbanísticas básicas en las inmediaciones, que permitirán una conexión y extensión de las mismas a los nuevos terrenos ordenados.

3) En base a lo indicado en el punto 1), es favorable al desarrollo urbanísitico el aprovechamiento de estos lugares, dotados ya de infraestructuras e integrados en el tejido urbano, en lugar de propiciar crecimientos incontrolados del casco urbano, con la ocupación de terrenos muchas veces óptimos para el cultivo de la tierra o para otras actividades económicas.

2.- PROMOTOR

La entidad mercantil **CUMBRESUR S.L.**, a través de la persona de su Administrador General, realiza el encargo de este trabajo al equipo técnico dirigido por el arquitecto Don Lucio Fernández Tena, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con el nº 17.741-5 y con domicilio a efectos de notificación en la C/ Zurbarán, nº 5-1º, de Castuera (Badajoz).

3.- SITUACION DE LOS TERRENOS DESCRIPCION DE LA ORDENACION

Los terrenos objeto de calificación se sitúan, en conjunto, al sur del casco urbano actual, quedando delimitados totalmente por las traseras de las edificaciones que presentan fachada a las siguientes calles:

* Sur: Calle Chile.
* Oeste: Calle Los Benítez.
* Norte: Calle Espronceda.
* Este: Calle Huerta Barroso.

La actuación ocupa una superficie total de 2.806 m².

Los terrenos se encuentran libres de edificación, sin uso alguno definido.

Todas las calles de la periferia se encuentran completamente urbanizadas. Los terrenos, por tanto, disponen de las condiciones idóneas para la extensión de las redes de infraestructura básicas, necesarias para el funcionamiento de las actividades que van a acoger y en cumplimiento de lo establecido en la vigente Legislación Urbanística.

La definición de la Ordenación e implantación de los Usos queda recogida en los Planos N° 2 y 3. Se plantea un viario de acceso al sector, de 8,00 metros de anchura, conectado con la calle Chile. Esta calle se convierte, al final, en un espacio de amplias dimensiones, a modo de plaza, que permitirá el giro y maniobrabilidad de los vehículos, así como un acceso peatonal en óptimas condiciones.

Las edificaciones se sitúan perimetralmente al espacio ordenado, de forma que no quedan apenas medianeras vistas. Se trata además, de edificación residencial unifamiliar, es decir, de baja densidad. Por otra parte, la ya generosa dimensión de los espacios públicos, se ve incrementada con la aparición de jardines delanteros para las viviendas que, a su vez, sirven de espacio de aparcamiento de los vehículos.

La reseva de zona verde se sitúa en una esquina privilegiada de la Ordenación, a la cual ofrecerán fachada algunas de las viviendas.

Por último, es de comentar también que al viario de acceso, por su carácter público, podrán presentar fachada todas aquellas edificaciones colindantes que, sin pertenecer al sector que estamos ordenando, sí son periféricas al mismo. Por ello, ese carácter medianero de los muros de cerramiento, hay que considerarlo como un episodio transitorio, quedando al final constituido el viario de acceso como una calle perfectamente consolidada del casco en todo su desarrollo.

Distribución superficial de los usos establecidos:

- Sup. Total Ordenada	2.806,00 m²
- Sup. Residencial	1.648,00 m²
- Sup. Zona Verde	234,00 m²
- Sup. Viario	924,00 m²

4.- ORDENANZAS DE APLICACION

Cada uno de los diferentes usos propuestos, deberá regirse por la ordenanzas específicas que, para los mismos, establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio. Concretamente, nos referimos a las siguientes:

* Uo residencial unifamiliar: será de aplicación la ordenanza de viviendas en categoría 2ª, desarrollada en el artículo 70 de las NNSS.

* Uso de Espacios libres y zonas verdes: será de aplicación la ordenanza 4ª, desarrollada en el artículo 73 de las NNSS.

5.- IMPUTACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

La ejecución de los viarios y de las infraestructuras necesarias para la completa urbanización de los terrenos, se realizarán por parte de los propietarios a través del Sistema de **COMPENSACION.**

6.- JUSTIFICACION DE LA DOTACION DE ZONAS VERDES

Según la condición de parcela mínima expuesta anteriormente, el número máximo de viviendas que se pueden ubicar en los terrenos calificados como urbanos sería de 13.

Para un estandar de 18 metros cuadrados por vivienda supondría, en nuestro caso, una dotación mínima de 234 m², igual a la calificada en esta ordenación.

DILIGENCIA.- La presente modificación de NN.SS fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 18 de mayo de 1999 y provisionalmente en la de 24 de septiembre de 1999.
Campanario, 29 de septiembre de 1999.
EL SECRETARIO.

Castuera, abril de 1.999

Fdo. Lucio Fernández Tena

P L A N O S

I N D I C E:

1.- SITUACION

2.- ORDENACION. IMPLANTACION DE VIVIENDAS Y ZONAS VERDES

3.- COTAS Y SUPERFICIES

DILIGENCIA.- La presente modificación de NN.SS fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de 18 de mayo de 1999 y provisionalmente en la de 24 de septiembre de 1999.
Campanario, 29 de septiembre de 1999.
El SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE CAMPANARIO - SECRETARIA -

Fdo. Francisco Jesús Bozano Alba
Secretario General