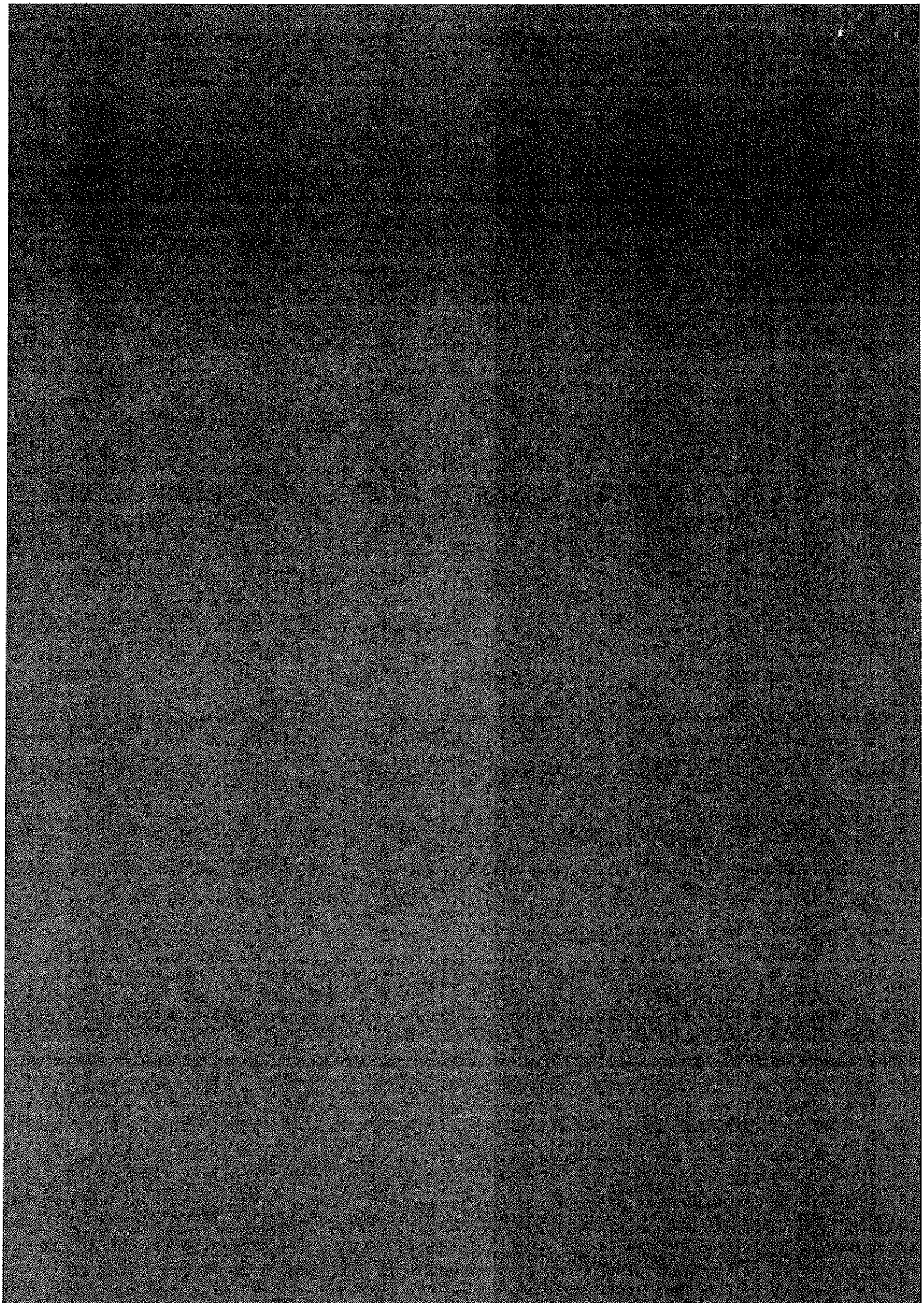
REFORMADO 8

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE CORTE DE PELEAS

Situacion:	**Propiedad:**
CAMINO DE LOBON S/N	AGRUPACION DE I. U. CAMINO DE LOBON
PARAJE: LAS PELEAS - Poligono 015 - Parcela 77, 06040A015000770000SJ	
Localidad:	**Arquitecto:**
CORTE DE PELEAS	ANTONIO FDZ DE MOLINA Y C.

7 NOV 2012



INDICE

20 SEP 2012

1.-ANTECEDENTES.

1.1. Planeamiento Vigente.

1.2. Objeto y Alcance de esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

1.3. Autor del Encargo y Propiedad de la Finca.

1.4. Fundamentos legales de esta actuación y Justificación de la procedencia de la Modificación Puntual de las NN.SS.

1.5. Tramitación.

1.6. Contenido del Documento.

2.-CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.

3.-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

3.1. Descripción de las Actuaciones propuestas.

3.2. Justificación de Actuaciones propuestas.

3.3. Estado final tras propuesta de Modificación.

4.-CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

14 NOV 2012

1.- ANTECEDENTES

1.1. Planeamiento Vigente.

Planeamiento Urbanístico actual en el municipio de Corte de Peleas consiste en NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, acogidas a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real decreto 1/1.992 de 26 de junio.

1.2. Objeto y Alcance de esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias.

Esta Propuesta define una Modificación Puntual de la Normas Subsidiarias de Corte de Peleas, afectando a los terrenos situados en la confluencia de camino de Lobon y final de la localidad en el margen derecho, pasando los terrenos de una calificacion como terrenos no urbanizables a terreno urbano.

Su objeto es posibilitar la urbanizacion de los terrenos definidos en esta modificacion ante la carencia de suelo urbano en la localidad, al ser terrenos carentes de otro tipo de valor al estar lindadndo con el suelo urbano.

Los terrenos son propiedad de

- **Antonio Hermosa González,** C/ Escuelas nº 2 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 76.210.152 – C,
casado con **Eufemia Vaquerizo Casas,** con N.I.F. 76.226.573 – L.
Participación 5,252626 ctsmas.

- **Justo Alcañiz Reinoso,** Avda. Extremadura nº 65 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 8.557.855 – S,
casado con **Guadalupe Rodriguez Lavado,** con N.I.F. 8.734.414 – A.
Participación 2,918125

- **Jerónimo Obreo Nogales,** Avda. .Extremadura nº 49 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 8.771.616 – Z,
casado con **Coral López Montero,** con N.I.F. 76.226.582 – M.
Participación : 5,536101 ctsmas.

- **Mateo Becerra Alvarez,** C/ Carolina Coronado nº 9 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 8.876.715 – A,

14 NOV 2012

casado con **Eva María Venegas Sayago,** con N.I.F. 79.260.629 – F.
Participación : 3,701851 ctsmas.

- **Bernardina González Esteban,** Avda. Extremadura nº 95 Corte Peleas (BA), con N.I.F. 8.741.196 – T,
casada con **Antonio Gutiérrez García,** con N.I.F. 9.971.420 – T.
Participación : 7,495414 ctsmas.

- **José Luís Gallardo Alvero,** C/Carolina Coronado nº 15 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 8.808.300 – J,
casado con **Carmen Acevedo Luís**, con N.I.F. 8.815.757 – H.
Participación : 3,701851 ctsmas.

- **José Aceitón Herrera,** C/ Carolina Coronado nº 17 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 2.478.910 – Q,
casado con **Delmira Alvarez Martínez,** con N.I.F. 71.486.850 – K.
Participación : 3,701851 ctsmas.

- **Felix Casas Espada,** C/Bellavista nº 13 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 8.775.474 – P,
casado con **Cándida González Carrillo,** N.I.F. 8.780.165 – F.
Participación : 19,351342 ctsmas.

- **José María González López,** C/ Ermita nº 1 Corte de Peleas (BA), con N.I.F: 8.825.444 – E,
casado con **Josefa Sáenz Sánchez,** con N.I.F. 8.846.509 – L.
Participación : 9,254627 ctsmas.

- **Antonio Gil Romero,** C/ Espronceda nº 8 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 8.772.957 – K,
casado con **Luisa Robles Muñoz**, con N.I.F. 8.808.797 – G.
Participacion : 8,237452 ctsmas.

- **Luís Venegas Robles,** C/ Escuelas nº 7 Corte de Peleas (BA), con N.I.F. 8.790.041 – Q,
casado con **Luisa Pérez Ramírez,** con N.I.F. 8.792.805 – C.
Participación : 8,237452 ctsmas.

- **Olegario Robles Muñoz,** C/ Escuelas nº12 Corte de Peleas (BA), N.I.F. 33.972.932 – T,
casado con **M.Inmaculada Luís Carrillo,** con N.I.F. 8.826.841 – Q.
Participación : 3,001504.
- **Daniel Casas Espada,** Avda.Extremadura nº 44 Corte de Peleas (BA), N.I.F. 76.210.147 – S,
casado con **Cándida Ortiz Monge,** con N.I.F. 8.771.517 – F.
Participación : 6,503251.

- **Terreno comun para cesion (comprado por todos los socios)**
Participación : 13.106553

Constituidos en Agrupacion de interes urbanistico, denominada Asociacion Camino de Lobon,

Cuyos representantes legales son:

- LUIS VENEGAS ROBLES.
- FELIX CASAS ESPADA.
- OLEGARIO ROBLES MUÑOZ.
- JOSE LUIS GALLARDO ALVERO.
- JOSE MARIA GONZALEZ LOPEZ.

2 8 JUN 2012

La aludida petición afecta a los terrenos definidos anteriormente, con acceso directo e independiente desde el Camino de Lobon y la calle Ermita, con las siguientes caracteristicas:

a) Cambio de tipo del suelo, pasando de suelo no urbanizable a Suelo urbano, con tipologia de viovienda uniifamiliar entre medianeras.

b) Superficie afectada terrenos = 15522.29 m2.

El alcance de la propuesta sometida a Aprobación es la incorporación de las determinaciones propuestas a la Normativa vigente.

1.3. Autor del Encargo y Propiedad de la Finca.

La presente Modificación se promueve por iniciativa de Agrupacion de interes urbanistico Camino de Lobon.

La propiedad de los terrenos es Agrupacion de interes urbanistico Camino de Lobon.

1.4. Fundamentos Legales de esta Actuación y Justificación de la procedencia de la Modificación Puntual de las NN.SS..

La posibilidad de realizar Modificaciones de las diversas figuras de planeamiento de ámbito municipal se define y desarrolla en la Ley sobre el Regimen del Suelo y Orednacion Urbanistica, Texto Refundido, aprobada por Real Decreto 1/1992 de 26

1 4 NOV 2012

de junio y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por real Decreto 7/2007 de 23 de enero.

El Articulo 126.5 de la Ley del Suelo determina que en los supuestos no recogidos expresamente en el propio Art. 126.4

".... la alteración de las determinaciones del Plan se considerara como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."

Los articulos 103 y 104 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura asi como el articulo 82 de la Ley del Suelo y Ordenacion Territorial de Extremadura, hacen referencia a la posibildad de plantear modificaciones de los instrumentos de planeamiento, las cirfcunstancias que pueden levar a una innovacion, los plazos para llevarlas a cabo, asi como las reglas que deben respetar.

Las presentes Modificaciones se redactan al amparo de lo expresado con anterioridad.

1.5. Tramitación. Se realizara conforme al procedimiento previsto en la LSOTEX, articulo 77.

28 JUN 2012

1.6.Justificacion de la modificacion segun art 80.5 de la LSOTEX

5. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

80.5.a)

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

La realizacion de las nuevas infraestructuras consisten en la prolongacion de las existentes, al ser los terrenos contiguos al suelo urbano y el aumento del numero de viviendas ser minimo.

80.5.b)

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

Las mejoras que implican la modificacion del cambio de tipologia del suelo no urbanizable, son la consecucion de un suelo del cual hay demanda y no existe en el municipio, suelo urbano barato, como consecuencia de la evolucion de la localidad.

De acuerdo con lo anteriormente reseñado, EL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. SE PRESENTARA AL AYUNTAMIENTO DE CORTE DE PELEAS PARA SU PRECEPTIVA TRAMITACIÓN COMENZANDO, SI PROCEDE, POR LA APROBACIÓN INICIAL DEL MISMO Y POSTERIOR EXPOSICIÓN PUBLICA, TRAS ELLO SE SOMETERÁ A APROBACIÓN PROVISIONAL Y SU REMISIÓN A LA COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

1.6. Contenido del Documento.

El contenido del presente documento se ajusta a la expresión pormenorizada de cuantas determinaciones se hacen necesarias para la total definición de la Modificación que se propone. De este modo se ajusta a los apartados establecidos en el indice que lo precede con los puntos bases de desarrollo que a continuación se explican:

1.- ANTECEDENTES GENERALES.
2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.
3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
4.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

14 NOV 2012

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN

El termino municipal de Corte de Peleas se encuentra afectado urbanísticamente por unas NN.SS. de Planeamiento Municipal, como ya se especifico en el punto 1.1. de esta Memoria.

Las determinaciones normativas que pretenden alterarse mediante esta Modificación se establecen en las Normas Urbanísticas Reguladoras, en los Planos de Ordenación y en la Memoria Justificativa, todas, partes integrantes del documento de Normas Subsidiarias del municipio de Corte de Peleas.

~ Así de las NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS, se ve modificado el articulado, se mantiene la tipologia definida en las normas y se incluye la documentacion relativa a la UA-1 de nueva creacion.

~ De los PLANOS DE ORDENACIÓN se ven afectados los nº

Estructura urbanistica y zonificacion: hoja 5

Alineaciones y rasantes: hoja 14

Las paginas no es necesaria su sustitucion, se añadiran los datos de la UA-1 a continuacion de la ultima hoja del suelo urbano, el plano se adjunta a continuación con su actual redacción.

El desarrollo del terreno se realiza mediante UA-1 cuyos datos de superficies son los que se definen a continuacion:

28 JUN 2012

2.1. Cuadro de superficies resultantes de ordenacion del Sector

Superficie del sector	SIGLA	15522,29 m2
Parcelas netas edificables		9940,32 m2
Residencial	Manzana 1	5850,24 m2
Residencial	Manzana 2	2020,95 m2
Residencial	Manzana 3	958,41 m2
Residencial	Manzana 4	1110,72 m2
Zona verde		
Zona verde		1552,23 m2
Dotaciones		
Dotaciones publicas		368,46 m2
Viales		
Viales		3661,18 m2

2.2.Cuadro justificativo Ley del Suelo y Ordenacion Territorial de Extremadura

	Ordenacion propuesta	Ley 9/2010
Nº limite de viviendas 35 viv/ha	26 viviendas	54 viviendas
Superficie bruta	15522,29 m2	15522,29 m2
Edificabilidad fijada maxima 26 VPO x 141.70 m2 (Vida + cochera = 141.70 m2)	3684,20 m2	15522,29 m2 x 0.5 m2/m2 7761,14 m2
Reserva minima Zonas verdes + Dotaciones publicas	1920,69 m2	35 % x 3684,20 m2 (Techo) 1289,47 m2
Zonas verdes	1552.23 m2	15 % techo edificable(3684,20) 552,63 m2 10 % de la actuacion 1552.23 m2
Otras dotaciones publicas	368,12 x 2 plantas 736,24 m2	20 m2/100 m2 techo edificable 736,24 m2
Reserva estacionamientos (1 por vivda unifamiliar)	26 plazas	26 plazas
Reservas estacionamientos publicos	45 plazas	(1 plaza / 200 m2t) 21 plazas
Total suelo uso residencial	9940,32 m2	

14 NOV 2017

Edificabilidad neta de parcela (3684,20 m2t / 9940,32 m2)	0.370 m2t/m2	
Edificabilidad global	0.237 m2t/m2	0,50 m2/m2

2.3.Cuadro justificativo del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Art 105.1.b

Nº de viviendas protegidas		26 viviendas (100 %)
Nº de viviendas protegidas : Proteccion publica		26 viviendas (100.00 %)

2.4.Usos pormenorizados

El uso principal es el residencial, encontrandose perfectamente apoyado por el Dotacional que se genera y el existente actualmente en las proximidades de los terrenos, pistas polideportivas, casa de la cultura, ademas de la zona verde generada, acorde a superficies segun ley.

Asi la zonificacion y reparto de usos queda como sigue:
Residncial unifamiliar, 2 plantas, PB+1 (2)
Manzana 1: 1974 m2
Manzana 2: 864 m2
Manzana 3: 423 m2
Manzana 4: 423 m2

2 8 JUN 2012

Cesiones:
Zona verde: (minimo 10 % de la actuacion) 1552.23 m2
Dotacional publicas: 736,24 m2
Viales: 3661,18 m2 y

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

3.1. Descripción de las Actuaciones propuestas.

Las determinaciones normativas que altera esta Modificación son:

Anexo UA-1 de la memoria, pagina 93

Pagina 90,Indice

Estructura urbanistica y zonificacion: hoja 5

Alineaciones y rasantes: hoja 14

3.2. Justificación de las Actuaciones propuestas.

Los principales argumentos en la justificación de esta propuesta de Modificación son los que a continuación se enumeran:

1. Al carecer el suelo de todo valor paisajistico o ambiental, no estar puesto en regadio, y carecer de plantaciones de arboles ornamentales o frutales, se trata de dar cumplida respuesta, por parte de la propiedad a las necesidades producidas por la evolucion de la localidad, posibilitando la edificacion de viviendas de tipo social al ser el valor del terreno barato.

Los terrenos se encuentran situados en suelo no urbanizable, en estado de abandono dada la multipropiedad y la presion recibida por la prosimidad de las edificaciones.

3.3. Estado final tras propuesta de Modificación.

A continuación se adjunta la documentacion de las Normas Urbanísticas Reguladoras que afectarian a estos terrenos tras la aprobación de esta Propuesta de Modificación, la cual consiste en PLANOS Nº 5 Y Nº 14 DE SUELO URBANO y el Anexo Unidades de actuacion UA-1

14 NOV 2017

4.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La **CONVENIENCIA** de la Aprobación de esta Modificación se fundamenta en los siguientes argumentos principales:

1º.- Adaptacion de la calificacion de los terrenos a evolucion de las necesidades, posibilitando otro tipo de actividades, compatibles con el medio ambiente

2º.-El terreno susceptible de modificacion carece, en la actualidad, de vegetacion que suponga un interes añadido, no siendo posible su puesta en riego.

3.º.-En los puntos proximos de contacto con el viario existente se cuenta con los correspondientes servicios urbanos de abastecimiento y suministro electrico y de red general de saneamiento.

El Tecnico Redactor de este documento considera, conforme a lo expuesto, que de la contemplación positiva y aprobación de la presente Modificación se IMPLICA la mejora del entorno, fomentando la potenciación de la actividad económica de la zona sin provocar situaciones lesivas para el planeamiento general, constituyéndose esta propia CONSECUENCIA en el principal argumento en favor de su aprobación.

Badajoz, marzo 2012

el Arquitecto

Fdo: Antonio Fdz de Molina y C

28 JUN 2012

AXEXO I, UA-1

Clase de suelo: Urbano **no consolidado**

Superficie Total: 15.522.29 m2

Uso Global:

Los definidos en el art 70 de las NNSS en sus apartados:

1. a: Residencial, vivienda unifamiliar

2 0 NOV 2012

Uso compatible:

Los definidos en el art 70 de las NNSS en sus apartados:

3: Público y terciario

Los definidos en el art 84 Usos permitidos de las NNSS en sus apartados:

1: Uso de viviendas en todas sus plantas

3: En planta baja de suelo residencial se autorizan uso público, terciario y artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, siempre que se cumpla con lo dispuesto por el RAMINP

4: En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriores en todas sus plantas.

Edificabilidad: 0.370 m2t/m2

Aprovechamiento medio: 0.23734 m2t/m2

Viario: 3661.18 m2

Densidad máxima de viviendas (viv. /Ha) : 35

Nº de viviendas estimado: 26

Cesiones: Las establecidas por la Ley 9/2010 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, mas la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

Aparcamientos: 1 por vivienda en el interior, 26

Aparcamientos en superficie: 45 plazas

1 4 FEB 2013

OTRAS CONDICIONES

1. Ordenanza de Aplicación: Residencial, normas específicas en suelo urbano

2. La ordenación recogida en planos refundidos de NNSS, será vinculante

1. La edificabilidad neta de la UA-1 es de 0.407 m2t/m2 y se trasladará a cada una de las parcelas resultantes.

2. Reserva de viviendas VPP: 100 %

3 El sistema de actuación es: Compensación

4. Desarrollo de la Unidad será necesario la tramitación de la siguiente documentación:

Plan especial

5.-El sistema de Gestión: Indirecta

6. Obligaciones en el desarrollo de la Unidad:

Asumir los costes de las infraestructuras necesarias para conectar con los sistemas generales y servicios urbanísticos municipales que está fuera del sector.

28 JUN 2012

LEYENDA

- DOTACION EXISTENTE
- DOTACIONES
- VIVIENDA*
- INDUSTRIA
- PROPIEDAD MUNICIPAL PARA VIVIENDAS*
- CIRCUNVALACION
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO 2010
- DELIMITACION 1.977
- " 1.981
- " 1.985
- " 1.992

*SUJETO A LAS MISMAS ORDENANZAS

AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO PROPUESTA

UA-1

14 NOV 2012

LEYENDA

- DOTACION EXISTENTE
- DOTACIONES
- VIVIENDA*
- INDUSTRIA
- PROPIEDAD MUNICIPAL PARA VIVIENDAS*
- CIRCUNVALACION
- DELIMITACION 1.977
- " 1.981
- " 1.985
- " 1.992

*SUJETO A LAS MISMAS ORDENANZAS

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN

CESION 10 % AL AYUNTA MIENTO (Art 31.2 LSOTEX)

SE MONETIZARA SEGUN Art 38 LSOTEX, COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS.

UA-1

ZONA VERDE

DOTACIONAL

M.2

14 NOV 2017

MANZANA 1	5850,24 m2
MANZANA 2	2020,95 m2
MANZANA 3	958,41 m2
MANZANA 4	1110,72 m2
TERRENO DESTINADO A V.P.O.	9940,32 m2
MANZANA 5	1920,69 m2
TERRENO DESTINADO A CESIÓN	1920,69 m2
VIALES	3661,18 m2
TOTAL SUPERFICIE UA-1	15522,19 m2

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN

PLAZA DE APARCAMIENTO 2.00 X 5.00

CESION 10 % AUAYUNTA MIENTO (Art 31.2 LSOTEX)

SE MONETIZARA SEGUN Art 38 LSOTEX COMPENSACIONES MONETARIAS SUSTITUTIVAS

MANZANA 1
5850,24 m2

MANZANA 2
2020,95 m2

UA-1

MANZANA 3
958,41 m2

MANZANA 4
1110,72 m2

MANZANA 5
(TERRENO CESIÓN)
1920,69 m2

VIALES
3661,18 m2

Camino Público

Murillo

Escuelas

Las

Bravo

Colegio

Iglesia

Ctra. a Solana de los Barros

Extremadura

M.3

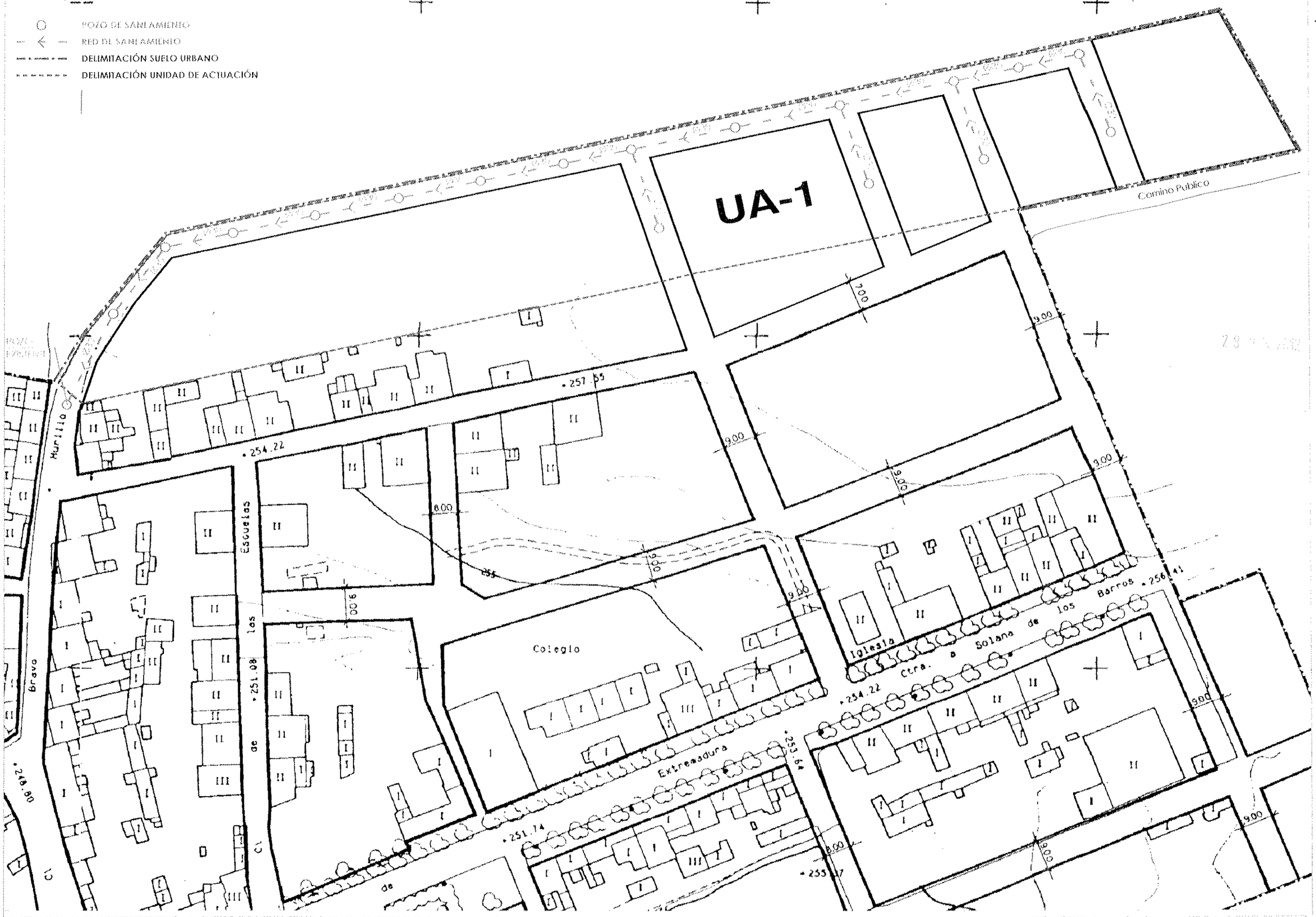
16 NOV 2012

POZO DE SANEAMIENTO

RED DE SANEAMIENTO

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN



M.4

14 NOV 2012

LUMINARIA TIPO FAROLA

RED ELECTRICA

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-1

A CONECTAR CON RED EXISTENTE

Camino Público

Colegio

Iglesia

Cera. de Solana de los Barros

Extremadura

Bravo

Murillo

Escuelas

Las

C/

de

• 257.55

• 254.22

• 251.08

• 248.80

• 251.74

• 253.64

• 255.47

• 256.41

7.00

9.00

8.00

6.00

M.5

14 NOV 2017

PROPUESTA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-1

Camino Publico

Murillo

Bravo

Esquelas

Las

de

Colegio

Extremadura

Iglesia

Cno. de Solana de los Barros

9.00

8.00

6.00

7.00

+257.65

+254.22

+251.08

+248.80

+251.74

+253.64

+255.47

+256.41

M6

14 NOV 2012