JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
31 MAYO 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE
LA HABA

RELATIVO A:
LA CORRECCIÓN EN EL PERÍMETRO DE SUELO URBANO

Revisión teniendo en consideración la resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de 24 de Febrero de 2.000

INDICE DE DOCUMENTOS

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.-

1.1.- Objeto de la modificación.

1.2.- Ambito de aplicación.

1.3.- Estudio comparativo de edificabilidad.

.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1.- Justificación de la modificación en la delimitación del suelo urbano municipal.

3.- PLANOS.-

3.1.- Planos modificados.-

1) Hoja 2 - Delimitación de suelo urbano, e/ 1:2.000
2) Hoja 3 - Usos pormenorizados, equipamiento y catálogo, e/ 1:2.000
3) Hoja 4 - Red viaria, e/ 1:2.000
4) Hoja 5 - Alineaciones y rasantes, e/ 1:1.000
5) Hoja 6 - Red de abastecimiento de agua, e/ 1:2.000
6) Hoja 7 – Red de alcantarillado, e/ 1:1.000
7) Hoja 8 – Red de alumbrado y energía eléctrica, e/ 1:1.000

3.2.- Planos nuevos.-

1) Hoja 9 - Propuesta de ordenación.- vista ampliada de la zona afectada por la modificación puntual, e/ 1:400

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

Es objeto de este documento la modificación puntual de la Normas de Ordenación, Subsidiarias del Planeamiento (N.N.S.S.) de La Haba en lo relativo a la corrección de la delimitación propiamente dicha del perímetro de suelo urbano, que por circunstancias no contempladas requiere la revisión del modelo ya planteado en la normativa original.

1.2 AMBITO DE APLICACIÓN.-

El ámbito objeto de la presente modificación se circunscribe a una zona del casco urbano, al norte de la población, afectando a una superficie de 1500 m^2 aproximadamente.

Por tanto la modificación que nos ocupa puede circunscribirse a los siguientes puntos.

a) Areas situada entre la calle Villanueva el repetidor de telefónica, situado al norte de la población y calle de nueva creación para acceso al transformador eléctrico.

1.3 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.-

El ámbito del estudio se circunscribe a la manzana afectada por la modificación puntual, es decir la manzana situada al norte de la población y limitada por la calle Villanueva, repetidor de telefónica y calle de acceso a transformador eléctrico.

La superficie actual de parcela neta edificable, es decir la situada entre alineación exterior e interior es de 2.017,20 m2 y una vez aplicada la ampliación de suelo urbano, dicha superficie será de 2.665,20 m2.

Las circunstancias fundamentales que afectan a la edificabilidad de la manzana vienen dadas por los artículos 100, 102, 104 y 106 de las Normas Subsidiarias de La Haba, que se resumen a los siguientes puntos:

Altura máxima: 3 plantas.
Fondo máximo: 24 metros.
Ocupación: 80%.
Edificabilidad 2,4 m2/m2.

Teniendo en consideración estas circunstancias y aplicando la edificabilidad a la parcela neta edificable, obtenemos la superficie total construible de la manzana.

Superficie total construible antes de la modificación: 4.841,28 m2.
Superficie total construible después de la modificación: 6.396,48 m2.

Se produce por lo tanto un aumento de superficie total construible de 1.555,20 m2, lo que supone un 32% de aumento de la edificabilidad en la manzana, siendo dicho aumento de edificabilidad insignificante en el conjunto de la población.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se pretende con esta actuación atender a la necesidad de suelo urbano que existe en la población, que se manifiesta en las continuas solicitudes presentadas al propietario para que venda o ceda los terrenos de su propiedad situados al norte de la población, pero que no están incluidos dentro del perímetro de suelo urbano que contemplan las N.N.S.S. Es por lo que se plantea esta ampliación, que actúa exclusivamente sobre terrenos contiguos a los ya clasificados como suelo urbano, y que no tiene por tanto carácter especulativo, sino una intención puramente de ajuste de la futura parcelación para poder facilitar suelo en las mejores condiciones a aquellos sectores de la población que de otra forma no podrían acceder a la propiedad del suelo.

La actuación consiste fundamentalmente en la creación de una banda de suelo urbano de un ancho de 25 metros paralela a la actual delimitación, de tal forma que permita una parcelación mas adecuada del suelo urbano actualmente no edificado.

Dicha modificación permitirá la edificación en esta zona de la población y por tanto la consolidación de la misma.

En cifras la actuación queda de la siguiente forma:

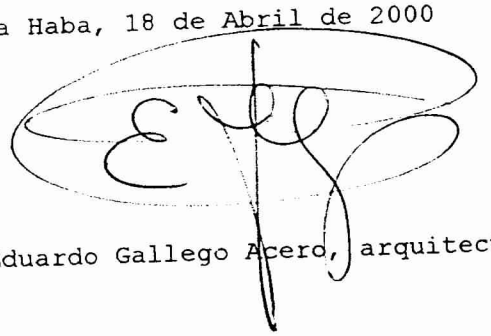
Superficie de suelo residencial	1.550,20 m^2
Superficie de viario	0,00 m^2
Superficie afectada por la actuación:	**1.550,20 m^2**

No se ha considerado necesario dejar reserva de espacios libres puesto que no se crean nuevas parcelas, tan solo aumenta el fondo de las existentes y por consiguiente no se incrementa el número de viviendas previsto para la población, y en virtud del artículo 128.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, de aplicación en la Comunidad Extremeña, se indica que será necesario prever los mayores espacios libres requeridos por el aumento de densidad de

población, cosa que como anteriormente se indica no es el caso puesto que las parcelas resultantes son las mismas que las existentes antes de la ampliación y solo se pretende hacer que estas parcelas tengan una geometría mas aprovechable, luego el aumento de superficie edificable no implica aumento de densidad de población en este caso y por tanto en virtud del articulo 128.2 no es necesario una mayor previsión de espacios libres. Además la reserva de espacios libres previsto en las Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento de La Haba y reflejado en el plano de ordenación nº 3 *(Usos pormenorizados, equipamiento y catálogo)*, es de 16.805 m2 que para un parque de 800 viviendas estimado en la población da una media de 21 m2 de espacios libres por vivienda, muy superior a las reservas de espacios libres determinados por la legislación urbanística.

No se crean nuevos viales puesto que la presente modificación sólo pretende aumentar el fondo de las parcelas existentes sin que se creen nuevas parcelas por lo que no es necesario la previsión de nuevos viales, por tanto no habiendo nuevas parcelas a las que dar acceso, no son necesarios nuevos viales.

La Haba, 18 de Abril de 2000



Fdo. Eduardo Gallego Acero, arquitecto