



# MODIFICACIÓN PUNTUAL MP1

## NORMAS SUBSIDIARIAS VEGAVIANA

### MODIFICACIÓN USOS ZONA OESTE

### ASIGNACIÓN USO ZONAS VERDES

**OBJETO:** MODIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO

**SOLICITANTE:** AYUNTAMIENTO DE VEGAVIANA

**SITUACIÓN:** RONDA DE LOS HUERTOS-CALLE OCÉANO. ZONAS VERDES DISPERSAS.

**LOCALIDAD:** VEGAVIANA (CÁCERES)

**EQUIPO REDACTOR:** OTUDTS SIERRA DE GATA

**ARQUITECTA:** EMMA MARTÍNEZ PÉREZ DE NANCLARES

## ÍNDICE

### I \_ MEMORIA

<b>1 INTRODUCCIÓN</b>	<b>2</b>
1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	2
1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	2
1.3 EQUIPO TÉCNICO	2
<b>2 ESTUDIO INFORMATIVO</b>	<b>2</b>
2.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	2
2.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
<b>3 MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>3</b>
3.1 SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL	4
3.2 ÁMBITO 1: INFORMACIÓN	7
3.3 ÁMBITO 2: INFORMACIÓN	9
3.4 ORDENANZAS.	9
<b>4 MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>11</b>
4.1 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL RGLTUS	11
4.2 CESIONES	14
4.3 ORDENACIÓN	14
4.4 GESTIÓN	14
4.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	14
<b>5 MARCO NORMATIVO</b>	<b>14</b>
5.1 NNSS VEGAVIANA	14
5.2 PLAN TERRITORIAL DE LA SIERRA DE GATA	15
5.3 REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA	17

### II PLANOS

## **I MEMORIA**

### **1 INTRODUCCIÓN**

#### **1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto la redacción de la MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS de Vegaviana para la modificación del uso global del suelo sito entre la Ronda de los Huertos, la Calle Océano, Calle del Mar y Carretera de Moraleja, en la zona situada al oeste del municipio. El uso global actual de los terrenos es Institucional y Zona Verde-Espacios Libres. Se pretende la modificación de estos usos a Residencial Nuevas Zonas Edificables (NZE) y Zonas Verdes-Espacios Libres.

También tiene por objeto la denominación como Zonas Verdes-Espacios Libres las zonas que, siéndolo en la realidad física, no disponen en el planeamiento vigente esta clasificación.

La redacción de la misma tiene su marco en el contenido de las NNSS aprobadas definitivamente el 20/12/2001 y publicación en DOE de la aprobación definitiva 16/04/2002 y sin Modificaciones hasta la fecha.

A nivel territorial, el municipio se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Territorial de Sierra de Gata, aprobado definitivamente el 16/05/2017, y con publicación en DOE de 22/06/2021 de la Modificación Puntual nº 1.

La innovación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marcan la Ley 11/2018 de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible Extremadura, en adelante LOTUS y aplicando el Reglamento General, Decreto 143/2021, de 21 de diciembre.

#### **1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO**

Se redacta la presente Modificación Puntual de las NNSS por encargo del equipo de gobierno de Vegaviana.

#### **1.3 EQUIPO TÉCNICO**

El equipo redactor lo compone la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible OTUDTS de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata, asumiendo la dirección de los trabajos la arquitecta Emma Martínez Pérez de Nanclares en calidad de arquitecta-directora de dicha oficina.

### **2 ESTUDIO INFORMATIVO**

#### **2.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Los terrenos de los dos ámbitos son de propiedad municipal.

##### **Ámbito 1:**

La modificación del uso establecido se emplaza entre los siguientes viales de Vegaviana (Cáceres).

- Calle Océano al oeste (acequia).
- Ronda de los Huertos al este.
- Calle del Mar al norte.
- Carretera a Moraleja al sur.

La referencia Catastral del área objeto de la modificación es 10225A010001640000GJ.

El ámbito de actuación de la modificación se sitúa en su totalidad en suelo urbano y fuera del límite de la zona de protección de núcleo primitivo.

### **Ámbito 2:**

El establecimiento de la denominación del uso Zonas Verdes se emplaza en diferentes puntos del término municipal, tal como se indica en planos. Tanto en el núcleo primitivo como en la ampliación.

## **2.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación permitirá, en el Ámbito 1, dotar al municipio de terrenos para uso residencial en una ubicación adecuada para su crecimiento, completando la trama de la zona oeste del municipio. Esta zona en el planeamiento vigente tiene asignado uso Institucional en la zona interior y Espacios Libres – Verde en la zona exterior.

La modificación además, en su Ámbito 2, asignará el uso a las zonas verdes que no disponen de uso asignado en planeamiento en vigor.

Vegaviana está sufriendo una despoblación importante, pese a que actualmente existe demanda de vivienda.

La población en 1969, año del fin de su construcción, era de 4.230 habitantes, mientras que en 2023 se data en 848 habitantes según el INE. Esto supone haberse reducido la población a casi la quinta parte.

Con esta modificación se pretende, en el Ámbito 1, dotar al municipio de nuevos terrenos para la edificación residencial, que puedan cubrir esta necesidad, evitando o revirtiendo el éxodo de la población, en una zona que ya se encuentra urbanizada en su perímetro.

Esta zona con uso institucional y zonas verdes-espacios libres, se encuentra en parte ya ocupada por la residencia de mayores en la zona situada más al norte. En la zona sur-este se encuentran también la Casa de la Cultura, el Velatorio y la piscina municipal.

Como se justifica en la presente memoria, el municipio dispone de las dotaciones necesarias y la superficie libre suficiente para su población, por lo que eliminar este espacio reservado a dotaciones no supone una carencia en los estándares fijados por la legislación vigente.

La solución propuesta mantiene la morfología existente en el municipio, ordenando la manzana en torno a un espacio libre verde, y manteniendo los pies arbóreos existentes en la zona.

Por otro lado, el planeamiento vigente no asigna como tal el uso ZONAS VERDES-ESPACIOS LIBRES a las zonas verdes ya establecidas e incluidas en el entramado urbano, por lo que esta modificación también pretende, en su Ámbito 2, asignar este uso a dichas zonas urbanas, tal como se representa en la documentación gráfica adjunta. Esta modificación permitirá proteger estas zonas para su uso exclusivo como Zonas Verdes.

## **3 MEMORIA INFORMATIVA**

La finalidad de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias es:

- Ámbito 1: Asignar el uso global Nuevas Zonas Edificables y Zonas Verdes a una parte de la zona destinada a Zona con uso Institucional y a la Zona con uso Zona Verde-Espacios Libres, ya que estas se consideran la ubicación adecuada para el crecimiento del municipio, tal como indica la corporación de gobierno y el informe de Afección de Red Natura 2000 en el análisis del Plan General en el año 2018, con aprobación inicial.
- Ámbito 2: Asignar el uso Zonas Verdes a las zonas así establecidas en el suelo urbano municipio.



### 3.1 SITUACIÓN DE LOS ÁMBITOS DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL



Situación de los dos ámbitos de actuación en el término municipal de Vegaviana.



Situación de los dos ámbitos de actuación en las NNSS de Vegaviana.

### **Ámbito 1:**

Nueva asignación de usos:

La zona afectada se sitúa entre los viales:

- Calle Océano al oeste (acequia).
- Ronda de los Huertos al este.
- Calle del Mar al norte.
- Carretera a Moraleja al sur.

Incluye la zona al norte de este rectángulo, completando la manzana.

Se trata de suelo urbano consolidado según las NNSS. La zona dispone de una superficie considerablemente llana, sin ningún tipo de pendiente. Se encuentra actualmente vacante y sin uso, urbanizada en su perímetro. Se pretende así la compactación del municipio, aprovechando la urbanización perimetral ya existente.





Se considera conservar los pies de encinas / alcornoques existentes en el ámbito, por lo que se propone la ordenación recogida en la modificación, la cual respeta los pies de mayor porte, asignando a la zona donde se ubican el uso Zona Verde.

### **Ámbito 2:**

Asignación de uso Zonas Verdes-Espacios Libres:

La ubicación de las zonas verdes a clasificar como tal se encuentra en varias localizaciones del suelo urbano y se indica en la documentación gráfica adjunta.

Estas zonas no disponen en el planeamiento un uso específico asignado, por lo que se pretende su preservación como uso Zonas Verdes.

Se trata de espacios que cumplen con la definición del RGLOTUS: uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos, deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a personas residentes y usuarias.



### 3.2 ÁMBITO 1: INFORMACIÓN

El municipio requiere edificar la zona situada en el Ámbito 1 para completar la urbanización y edificación de la zona, ya que esta aparece como un vacío dentro del suelo urbano. Se pretende así la compactación de la edificación en el núcleo urbano, aprovechando la urbanización perimetral ya existente.

El municipio cuenta con los servicios necesarios y no es previsible la edificación de más edificios dotacionales aunque se reserva superficie edificable con uso institucional (dotacional) suficiente, tal como se prueba en la memoria justificativa.

Esta zona preserva las vistas desde los accesos y completa la urbanización.

La zona indicada como Ámbito 1, dispone actualmente en las NNSS de uso INSTITUCIONAL y USO ESPACIOS VERDES-LIBRE. Con la actual modificación se pretende dotar a la zona de uso RESIDENCIAL y ZONAS VERDES. Se pretende la ordenación de las manzanas que la configuran, tal como se indica en los planos que se adjuntan.

Se propone continuar el vial con trazado noroeste sureste, ordenando una manzana completa en la zona sur, donde se ubica la residencia de mayores, y completar la manzana situada más al norte, tal como se observa en la siguiente imagen.

La ubicación de las zonas residenciales y zonas verdes pretende continuar con la disposición tradicional de estas en el término municipal ya edificado y mantener los pies arbóreos de importancia existentes.

Se reserva espacio con uso Institucional junto a la existente residencia de mayores para una posible futura ampliación de esta.



Planeamiento actual



Modificación

Esta zona se conforma como un Sector, el cual se ordena de la manera propuesta, aunque podrá ser modificada con un proyecto de urbanización.

Se delimita una única Unidad de Actuación Simplificada.

La urbanización se realizará en régimen de Gestión Directa, por la administración, puesto que la titularidad de los terrenos de toda la Unidad de Actuación Simplificada es del Ayuntamiento de Vegaviana.

La normativa que afectaría a este sector será la existente en el planeamiento vigente para las Nuevas Zonas Edificables y Espacios Libres-Verde. No se modifica la normativa existente.

El número mínimo de plazas públicas de aparcamiento: 27 plazas de aparcamiento.

**Se reservará al menos una plaza adaptada, plaza de aparcamiento reservada,** según el DECRETO 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, Artículo 45.

La superficie total de éste sector-unidad de actuación es 29.725,72 m<sup>2</sup>.

Según el planeamiento actual, para esta zona:

La superficie correspondiente a uso Institucional es: 10.843,41 m<sup>2</sup>.

La superficie correspondiente a uso Espacios Libres-Verde es: 18.882,31 m<sup>2</sup>.

Según la propuesta, para esta zona, Sector y Unidad de Actuación Simplificada:

La superficie correspondiente a uso Residencial es: 13.951,81 m<sup>2</sup>.

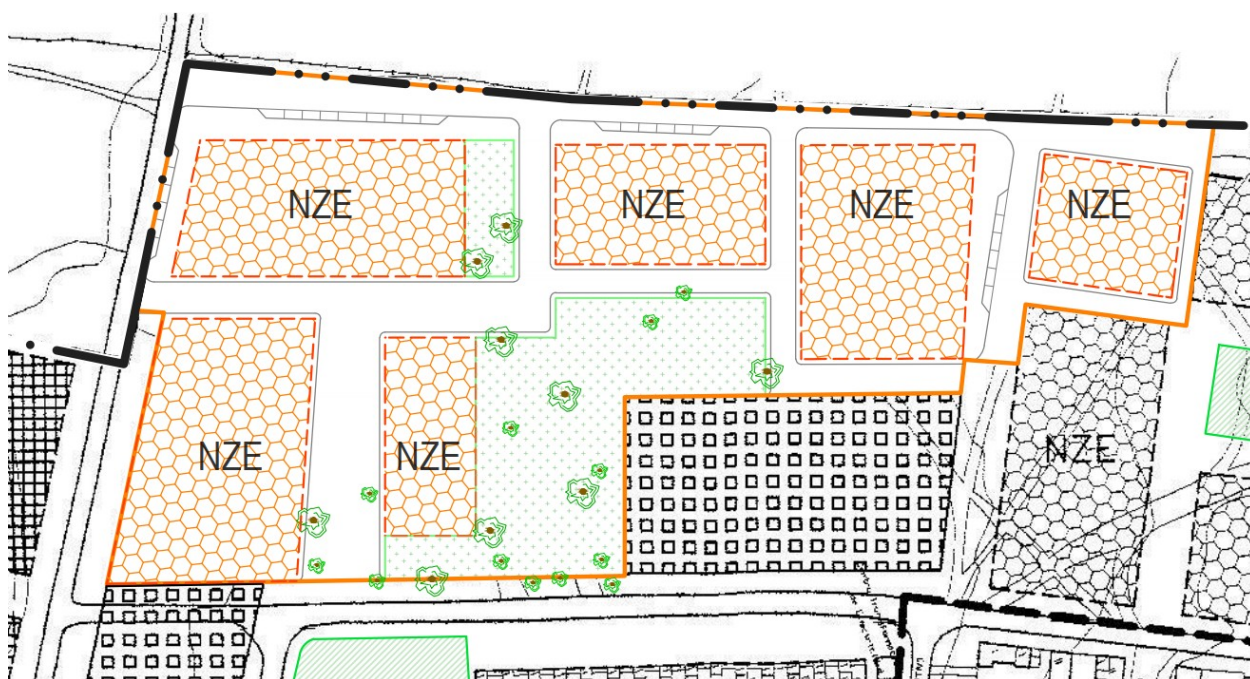
La superficie correspondiente a uso Zonas Verdes es: 4.866,09 m<sup>2</sup>.

La superficie correspondiente a Viario es: 10.907,82 m<sup>2</sup>.

El número mínimo de plazas públicas de aparcamiento: 27 plazas de aparcamiento.

El establecimiento de los usos Nuevas Zonas Edificables (residencial) y Zonas Verdes-Espacios libres, en el **Ámbito 1**, se considera modificación de la **determinación estructural**.

La definición de la ordenación detallada en suelo urbano, en el **Ámbito 1**, se considera modificación de la **determinación detallada**.





### 3.3 ÁMBITO 2: INFORMACIÓN

Las zonas indicadas como Ámbito 2 no disponen de uso asignado en la normativa vigente.

En la realidad el uso de estas zonas es asimilable al uso definido en la LOTUS como Zonas Verdes, por lo que se pretende su asignación en el planeamiento para su preservación como tales. Las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Vegaviana, en el CAPÍTULO V.- NORMAS URBANÍSTICAS Y PARTICULARES PARA ZONAS Y SUBZONAS DEL SUELO URBANO. Sección 2ª VEGAVIANA Artículo 39: NUEVAS ZONAS EDIFICABLES. (NZE). Punto 2.10 CONDICIONES ADICIONALES. Establece el uso Zona Verde o de Espacio Libre, al cual corresponde este uso. Por lo que se asimila este uso a lo establecido en la LOTUS y su RGLOTUS.

Se pretende la preservación urbanística de estos espacios como Zonas Verdes.

La ubicación de las mismas se encuentra en los planos adjuntos.

La superficie de suelo asignada con la modificación a Zonas Verdes es: 4.866,09 m<sup>2</sup>.

La denominación de Zonas Verdes ya establecidas previamente en suelo urbano, **Ámbito 2**, se considera modificación de la **determinación detallada**.



### 3.4 ORDENANZAS.

Las Normas Subsidiarias de Vegaviana establecen para las Nuevas Zonas Edificables y las Zonas Verdes la siguiente ordenanza. Esta ordenanza no se modifica y se aplica para las Nuevas Zonas Edificables y las Zonas Verdes (punto 2.10) recogidas en la presente modificación puntual.

**CAPÍTULO V.- NORMAS URBANÍSTICAS Y PARTICULARES PARA ZONAS Y SUBZONAS DEL SUELO URBANO.**

**Sección 2ª VEGAVIANA**

**Artículo 39: NUEVAS ZONAS EDIFICABLES. (NZE)**

	DENOMINACIÓN.	NUEVAS ZONAS EDIFICABLES	
	DEFINICIÓN.	SEGÚN PLANO 0-8 VEGAVIANA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO	
2.1	ZONAS Y DETERMINACIONES.	Las que delimitan en los planos de Ordenación General a escala 1:2000.	
2.2	PLANEAMIENTO A REDACTAR.	Proyectos de parcelación y urbanización, en su caso.	
2.3	PARCELACIÓN EN ZONAS EDIFICABLES DE VIVIENDA	Parcela mínima	200 m <sup>2</sup> .
		Fachada mínima	6 m.
	PARCELACIÓN EN USO INDUSTRIAL.	Parcela mínima	200 m <sup>2</sup> .
2.4	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.	<p>La número 5 de viviendas unifamiliares en hilera</p> <p>Opcionalmente, la número dos de edificación en manzana cerrada, para edificios, instalaciones o para residencial colectiva (hoteles), etc., distintos de la vivienda unifamiliar.</p> <p>La Ordenanza 8 en las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, y 11, en las que se determina concretamente el uso industrial.</p>	
2.5	CONDICIONES DE VOLUMEN.	<p>Ocupación máxima 80% de la parcela neta.</p> <p>Número de plantas, 1 o 2 y 6 m.</p> <p>La planta baja, a +0,30 m. sobre la rasante del acerado (como máximo).</p> <p>Se prohíben los sótanos y semisótanos.</p>	
2.6	CONDICIONES DE USO.	<p>Vivienda unifamiliar, comercial y residencia colectiva (hoteles, pensiones).</p> <p>Uso industrial en las parcelas antes señaladas.</p>	
2.7	CONDICIONES HIGIÉNICAS.	Según Normas Generales.	
2.8	CONDICIONES DE CONFORT Y SEGURIDAD.	Según Normas Generales.	
2.9	CONDICIONES ESTÉTICAS.	Las nuevas construcciones se adecuarán en sus materiales y aspecto exterior al carácter y sencillez de las edificaciones del núcleo originario, sin que ello suponga copia o repetición de los tratamientos exteriores.	
2.10	CONDICIONES ADICIONALES.	En los suelos señalados como zonas de protección general y de vistas, se prohíbe cualquier tipo de edificación, así como la colocación de carteles publicitarios. En la <b>ZONA VERDE O DE ESPACIO LIBRE</b> , se permite la construcción de quioscos e instalaciones propias de los lugares de ocio y esparcimiento.	

#### Artículo 44: ORDENANZA Nº 5 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

1	ÁMBITO DE APLICACIÓN.	Todo el Suelo Urbano. En este caso, las NZE.
2	TIPO DE EDIFICACIÓN.	<p>Alineada a línea de fachada, formando manzanas cerradas o retranqueadas por tramos mínimos de cuatro viviendas con jardín delantero.</p> <p>Se puede adosar, en hilera o pareando de dos en dos, sin dejar medianerías al descubierto, ni patios de manzana abiertos. Si son pareadas, la separación mínima a linderos será de tres metros.</p>
3	CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.	<p>Se acepta como parcela como parcela edificable, cualquier parcela que figure en el plano de Catastro de 1.988, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-No esté incluida en Unidades de Ejecución.</li> <li>-No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.</li> <li>-La parcela mínima será según Cuadro 2 a excepción cuando sea de aplicación en la zona de Casco Antiguo en donde podrá tener una superficie superior a 50 m<sup>2</sup> o menor si no existe posibilidad de agrupación con colindante.</li> </ul> <p>En cualquier caso los solares se encontrarán recogidos en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier</p>

		parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.
4	CONDICIONES DE NUEVA PARCELACIÓN. (Se determinan en su ordenanza Art. 39).	
	4.1	En nuevas parcelaciones se establece la parcela mínima en el cuadro 2.
	4.2	Las nuevas parcelas que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).
	4.3	En las Unidades de ejecución, o que se delimiten para la gestión común, la parcela mínima será según el Cuadro 2 a excepción de que la unidad de ejecución está dentro de casco antiguo en donde podrá reducirse hasta 50 m <sup>2</sup> con fachada mínima de 5 m., por razones de atender derechos de propietarios, sin sobrepasar el número de viviendas.
5	CONDICIONES DE VOLUMEN. (Se determinan en su ordenanza Art. 39).	Según cuadro anejo "Condiciones de volumen".
6	CONDICIONES DE USO. (Se determinan en su ordenanza Art. 39).	Uso de vivienda categoría 4ª. Uso de comercio, almacenes y oficinas; prohibido. Permitido: pequeñas oficinas o despachos profesionales. Uso de industria: prohibido. Uso institucional y público: prohibidos.
7	CONDICIONES HIGIÉNICAS.	Según normas generales.
8	CONDICIONES ESTÉTICAS. (Se determinan en su ordenanza Art. 39).	Según normas generales.
9	GARAJES.	En viviendas unifamiliares entre medianeras con menos de 10 m. de fachada se exime plaza de garaje. Quedan exentos de prever plaza de garaje, aquellas edificaciones de nueva planta que se ubiquen en "Casco Consolidado" y que cumplan con las siguientes condiciones: -Solares de fachada igual o menor de 10 m. -Solares que se encuentren en calles de ancho igual o menor a 5 m. medidos en su fachada.

## 4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se pretende evitar la dispersión de edificaciones, completando la trama urbana que no va a ser ocupada por edificaciones dotacionales, al disponer el municipio de los servicios necesarios para la población actual y el aumento esperado con la actual modificación. El municipio, tal como se justifica en el presente documento, dispone actualmente de superficie suficiente destinada a uso dotacional, en parte ya edificado, y espacio libre para el desarrollo urbanístico.

### 4.1 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL RGLOTUS

Tal como indica el Certificado emitido por el Ayuntamiento de Vegaviana: según los datos del Padrón Municipal de la localidad, la población de Vegaviana a 1 de enero de 2025, asciende a 866 habitantes de derecho.

**Según el RGLOTUS:**

**Artículo 14. Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana.**

Para los Núcleos de Base del Sistema Territorial se establecen los siguientes indicadores y estándares:

2. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial, los instrumentos de ordenación urbanística deberán justificar al menos, los siguientes estándares mínimos a cumplir en su ámbito:

### **DENSIDAD DE VIVIENDAS: 10 viviendas/hectárea.**

En el año 2023 existían en el suelo urbano 433 viviendas. La superficie del suelo urbano es de 56,80 hectáreas. Por lo tanto la densidad de viviendas en 2023 fue de 7,62 viviendas/ hectárea.

La superficie de la Unidad de Actuación es de 29.863,12 m<sup>2</sup>. Siendo el estándar de 10 viviendas/hectárea, a la Unidad le corresponden 29,86 viviendas.

A nivel del suelo urbano, 433 viviendas + 29 viviendas = 462 viviendas.

En la superficie de suelo urbano  $462/56,80 = 8,13$  viviendas /hectárea. Por lo tanto, el estándar mejora tras la modificación del cambio de uso.

La previsión del ayuntamiento es superar este valor, ya que la previsión es urbanizar para 69 viviendas, 69 parcelas de 200m<sup>2</sup> (parcela mínima) en la zona (13.951,81 m<sup>2</sup> destinados a Nuevas Zonas Edificables en la UA).

En este caso, la densidad de viviendas en el municipio sería de  $69 + 433 = 502$  viviendas, para 56,80 hectáreas, 8,84 viviendas/hectárea.

Teniendo en cuenta que el municipio dispone de 18.026,24 m<sup>2</sup> vacantes para NZE en la zona que se quiere preservar de urbanización, estimando una densidad para esta zona de 1 vivienda /200 m<sup>2</sup>, en el caso de que esta zona llegara a urbanizarse, el número de viviendas en esta zona norte del municipio sería de 90 viviendas, sumadas a los 502, en total 592 viviendas. La densidad de viviendas / hectárea en el municipio sería 10,42 viviendas / hectárea, alcanzando el estándar establecido.

### **ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL: $\geq 5$ m<sup>2</sup>/habitante.**

Actualmente, en el planeamiento del municipio, existe la siguiente superficie de Zonas Verdes, dividida de la siguiente manera:

Espacios Libres-Verde: 33.218,93 m<sup>2</sup>.

Verde de Protección de Vistas: 30.145,44 m<sup>2</sup>.

TOTAL: 63.364,37 m<sup>2</sup>.

La modificación:

Elimina: 18.167,80 m<sup>2</sup> de Espacios Libres-Verde existentes

Aporta: 4.866,09 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes en el Ámbito 1.

Asigna uso Zonas Verdes-Espacios Libres a 47.416,10 m<sup>2</sup> en el Ámbito 2.

Con la modificación, la Superficie destinada a Zonas Verdes TOTAL: 97.478,76 m<sup>2</sup>.

**Siendo el estándar a superar de 5 m<sup>2</sup>/habitante, esta superficie destinada a Zonas Verdes sería el estándar para 19.495 habitantes.**

Según el RGLOTUS:

#### **Núcleos de Base del Sistema Territorial:**

*Densidad de población urbana: 45 habitantes / hectárea.*

Dada esta determinación, puesto que la zona a modificar dispone de 29.711,43 m<sup>2</sup> equivalente a 2,97 hectáreas, el estándar correspondería a  $45 \times 2,97 = 133,65$ , equivalente a 134 habitantes potenciales.

La zona al norte de núcleo con uso NZE que no se encuentra edificada dispone de una superficie de 18.029,24m<sup>2</sup> (1,803 hectáreas). Los potenciales habitantes de esta zona equivalen a  $45 \times 1,803 = 82$  habitantes potenciales.

Dado que el número de habitantes actual es de 866, en total los habitantes potenciales para el municipio serían:  $866 + 134 + 82 = 1.082$  habitantes potenciales.

1.082 habitantes < 19.495 habitantes.

**La superficie destinada a Zonas Verdes supera el estándar establecido para el número de habitantes estimados en el núcleo.**

**DOTACIONES SISTEMA LOCAL:  $\geq 1,6 \text{ m}^2/\text{habitante}$ .**

Actualmente, en el municipio, existen  $31.730,46 \text{ m}^2$  de suelo destinado a uso Dotacional. En las NNSS se denomina Uso Institucional y Edificios Singulares. Los Edificios Singulares que se contabilizan para esta justificación son: el colegio, el teatro y el ayuntamiento.

La modificación, en su Ámbito 1, elimina  $10.830,79 \text{ m}^2$  de suelo destinado a dotacional (Institucional).

Con la modificación, la superficie destinada a uso Dotacional TOTAL es:  $20.899,67 \text{ m}^2$ .

Siendo el estándar a superar de  $1,6 \text{ m}^2/\text{habitante}$ , esta superficie correspondería a  $13.062,29$  habitantes.

**Siendo el número de habitantes potenciales 1.082, el estándar queda ampliamente superado en el municipio.**

En el siguiente plano se identifican las superficies contabilizadas de dotaciones del sistema local en el planeamiento vigente y en la propuesta de modificación.



Dotacional sistema local en planeamiento vigente.  $31.730,46 \text{ m}^2$

Dotacional sistema local propuesta.  $20.899,67 \text{ m}^2$ .

Se reserva espacio dotacional junto a la actual residencia de mayores en previsión de una posible ampliación de esta.

**APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,2 plaza/habitante.**

5. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial, los instrumentos de ordenación urbanística deberán justificar al menos, los siguientes estándares objetivos a los que deben de tender los modelos urbanos propuestos:

**Núcleos de Base del Sistema Territorial:**

*Densidad de población urbana: 45 habitantes / hectárea.*

Dada esta determinación, puesto que la zona a modificar dispone de  $29.711,43 \text{ m}^2$  equivalente a  $2,971$  hectáreas, el estándar correspondería a  $45 \times 2,971 = 133,65$ , equivalente a  $134$  habitantes potenciales.

Por lo tanto la zona debe disponer de  $0,2 \times 134 = 26,8$ , equivalente a **27 plazas de aparcamiento** distribuidas por la zona objeto de la modificación.

Se grafían en planos las plazas de aparcamiento mínimas a disponer en el ámbito 1 de la modificación.

**Se reservará al menos una plaza adaptada** según el DECRETO 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



## **4.2 CESIONES**

Los terrenos sobre los que se realiza la modificación del planeamiento, son de titularidad de Ayuntamiento, **por lo que no se realizan cesiones.**

## **4.3 ORDENACIÓN**

La modificación se sitúa, en ambos ámbitos, en suelo urbano. No afecta a la ordenación del núcleo original. Se propone la ordenación de una manzana urbana, no afectando a la ordenación general del municipio. Y la asignación de uso Zona Verde-Espacios Libres a zonas dispersas en suelo urbano, las cuales cuentan actualmente con dicho uso real.

## **4.4 GESTIÓN**

Se mantiene el sistema de gestión establecido en las Normas Subsidiarias. La gestión de la Unidad de Actuación Simplificada será directa ya que los terrenos son propiedad municipal.

## **4.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**

*Según las NNSS: “En el núcleo de Vegaviana, por su relativamente reciente construcción, y por su extensión y número de habitantes, se consideran suficientes las instalaciones y redes de servicios existentes, sin más ampliación o complementación que aquellos nuevos tramos que se precisen para la atención y servicio a las nuevas zonas edificables que se diseñan.”*

No se modifica la red viaria establecida.

No se modifica la red de abastecimiento. La red es capaz de asumir la ampliación del suelo residencial.

No se modifica la red de saneamiento. La red es capaz de asumir la ampliación del suelo residencial.

Deberá realizarse proyecto de urbanización, tal como se indica en las NNSS CAPÍTULO V.- NORMAS URBANÍSTICAS Y PARTICULARES PARA ZONAS Y SUBZONAS DEL SUELO URBANO. Sección 2ª VEGAVIANA. Artículo 39: NUEVAS ZONAS EDIFICABLES (NZE), punto 2.2.

## **5 MARCO NORMATIVO**

El marco normativo para la modificación incluye las Normas Subsidiarias de Vegaviana, el Plan Territorial de la Sierra de Gata, La ley LOTUS y su Reglamento RGLLOTUS.

### **5.1 NNSS VEGAVIANA**

La figura de planeamiento vigente en el municipio son las NNSS. Con Aprobación Definitiva en fecha 20/12/2001 y Publicación en el DOE 16/04/2002.

Estas Normas provienen del municipio al que anteriormente pertenecía, Moraleja. Actualmente Moraleja dispone de Plan General en vigor y Vegaviana ha asumido dichas normas como propias.

La parte de las NNSS que afecta al término municipal de Vegaviana no ha sufrido modificaciones en el periodo de vigencia, por lo que esta se trataría de la Modificación Número 1 de Vegaviana desde su adopción como Normas propias.

La zona de actuación se encuentra en suelo urbano consolidado, ZONA INSTITUCIONAL y ZONA ESPACIOS LIBRES-VERDE.

Las NNSS no establecen una ordenanza específica para esta zona.

Según el Artículo 5: VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

*Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutadas según lo dispuesto en el Art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril y tendrán vigencia indefinida (art. 125 Ley 13/1.997), siendo susceptibles de ser revisadas o modificadas de acuerdo con lo que a continuación se expresa:*

*-Se procederá a su Modificación (art. 1289) cuando se esté en alguno de los siguientes supuestos:*

- a) Cambios de detalle en alineaciones.*

- b) Cambios de tamaño o límite del equipamiento general.**
- c) Cambio de ubicación de equipamientos locales.
- d) Rectificaciones aisladas en límites de Suelo Urbano o Apto para ser Urbanizado.
- e) Incremento del volumen edificable en una zona.
- f) Cambios de uso e intensidad, con oposición del 25% de los propietarios afectados.
- g) Utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos.**
- h) Cambios de ordenanzas de edificación.

Dado que se está en dos de los supuestos, procede la Modificación de las NNSS.

## **5.2 PLAN TERRITORIAL DE LA SIERRA DE GATA**

*El Planeamiento territorial vigente es el Plan Territorial de la Sierra de Gata y su modificación Nº1 aprobada.*

*La modificación afecta únicamente a suelo urbano.*

*El PTSG establece objetivos para los nuevos planeamientos de ámbito municipal. Entendiendo esta modificación como una modificación en el planeamiento, se procede a justificar las determinaciones.*

**Artículo 29.** Objetivos estratégicos del planeamiento municipal (NAD 1).

*En el marco de los objetivos y principios fijados en el título primero de estas normas, los Planes Generales Municipales (PGM) deben asumir como propios, adaptándolos a las circunstancias y características de los correspondientes municipios, los siguientes objetivos generales:*

- 1) Proteger los recursos naturales, paisajísticos, patrimoniales y turísticos del ámbito.**
- 2) Fomentar el desarrollo económico y turístico sostenible.**
- 3) Asegurar la provisión de suelo necesario para satisfacer las necesidades actuales y futuras de alojamientos en sus diversas modalidades libres y de protección, en el marco de las previsiones establecidas por el Plan Territorial.**
- 4) Asegurar la provisión de suelo necesario para satisfacer las necesidades de equipamiento de la población existente y prevista.**
- 5) Garantizar la disponibilidad de opciones de movilidad sostenible, fomentando soluciones de diseño que favorezcan los desplazamientos peatonales y el uso del transporte público.**
- 6) Promover la gestión prudente de los recursos naturales y energéticos, fomentando la utilización de energías renovables y soluciones constructivas arquitectónicas y urbanísticas bioclimáticas, que minimicen el consumo de recursos naturales.**
- 7) Proteger e incrementar la proporción de ecosistemas naturales y artificiales en los núcleos urbanos, generando, cuando ello sea posible, pasillos verdes que conecten los sistemas de espacios naturales rurales y espacios libres urbanos.**
- 8) Promover la utilización de los suelos abandonados u obsoletos para acoger la necesidad de crecimiento residencial y de actividades con preferencia a la ocupación de suelos de nueva extensión.**
- 9) Localizar los nuevos crecimientos residenciales en vinculación y continuación física con los asentamientos existentes para potenciar la diversidad urbana y la utilización de las redes de transporte público existentes, y tomando como modelo de referencia las densidades urbanas residenciales existentes en el núcleo urbano de actuación.**
- 10) Previsión de los riesgos ambientales y tecnológicos.**
- 11) Promover los sistemas de tratamiento y reciclado de residuos industriales y domésticos.**

**Artículo 30.** Acreditación de la consistencia y coherencia territorial de las determinaciones del planeamiento municipal (NAD 1).

1) La memoria de todo Plan General Municipal (PGM) deberá desarrollar de modo adecuado y suficiente los siguientes extremos:

- a) *Formulación clara y pormenorizada de los objetivos y criterios adoptados por el Plan en aplicación de las determinaciones del Plan Territorial.*
- b) *Justificación razonada de la coherencia entre los objetivos, criterios y determinaciones del planeamiento municipal y las determinaciones pertinentes del Plan Territorial.*
- c) *Justificación razonada de la coherencia entre el modelo territorial propuesto por el Plan General Municipal (PGM) y el modelo territorial previsto en el Plan Territorial y la planificación sectorial en vigor.*
- d) *Resumen explicativo del proceso de concertación administrativa con Municipios colindantes, y con las restantes Administraciones afectadas, con explicitación, en particular, del resultado de las consultas realizadas a los órganos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

2) Las aprobaciones y revisiones del planeamiento urbanístico municipal, así como sus adaptaciones al Plan Territorial:

- a) *Incluirán un inventario o relación de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.*
- b) *Realizarán un estudio del medio más exhaustivo y actualizado, concretando las afecciones reales que las soluciones del Plan Territorial puedan generar sobre el medio, específicamente:*
  - i) *Definirá el régimen de usos en el suelo no urbanizable minimizando la afección a los suelos con alta capacidad agrológica, justificando expresamente el tratamiento que se les asigna en su memoria y documentos de evaluación ambiental.*
  - ii) *En la clasificación de nuevos desarrollos urbanísticos, orientarán los mismos hacia terrenos de bajas pendientes, primando, además, los espacios previamente alterados en cuanto a su geomorfología, evitando así nuevas afecciones y corrigiendo las existentes.*

**Artículo 31.** Criterios básicos de sostenibilidad ambiental en las actuaciones urbanísticas (D y R).

1) Se entienden como condiciones de sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas aquellas determinaciones de ordenación sustantiva que tienen por objeto (D):

- a) *La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima, el paisaje y los ecosistemas locales.*
- b) *La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.*
- c) *La promoción de un ahorro en consumo energético.*
  - i) *Fomentar la implantación de sistemas de bajo consumo energético en instalaciones y dependencias públicas, así como privadas.*
  - ii) *Minimización de la demanda de desplazamientos en el modelo territorial que se proponga.*
- d) *Control del nivel de ruidos e incorporación en el planeamiento municipal u ordenanzas municipales.*
- e) *Control de la contaminación lumínica persiguiendo el ahorro del consumo energético, el establecimiento de condiciones adecuadas para la observación astronómica y la protección de la vida silvestre. En todas las edificaciones en suelo no urbanizable de protección se emplearán luminarias de bajo impacto lumínico, apantalladas y orientadas hacia el suelo.*
- f) *La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.*

*g) Asegurar que los efluentes de todas las construcciones y actividades, con independencia de su clase de suelo de implantación, serán objeto de tratamiento de acuerdo con las normas vigentes.*

*h) La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos ambientales por perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.*

*2) La ordenación urbanística deberá proceder a una jerarquización adecuada de la red viaria local, dimensionando en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los siguientes objetivos (D):*

*a) Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes, evitando los fondos de saco.*

*b) Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en caso de necesidad.*

*c) Limitar las velocidades de tráfico en los cascos urbanos.*

*3) En la ejecución de las actuaciones urbanísticas se recomienda la adopción de las medidas correctoras recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Territorial de la Sierra de Gata. (R).*

**Artículo 33.** Suelo urbano y urbanizable (D).

*1) Al establecer su propia ordenación del suelo urbano, el planeamiento municipal deberá tener en cuenta la adecuación de la ordenación urbanística a la capacidad de carga del ámbito correspondiente, según se define en los artículos 70 y 74 LSOTEX.*

*2) El tratamiento del suelo urbano en el planeamiento general municipal deberá resolver la formalización de las fachadas urbanas con criterios paisajísticos, evitando disonancias en materiales, dimensiones de la edificación o tratamientos de fachadas y medianeras que degraden la visión del casco urbano.*

La modificación cumple con las determinaciones establecidas en el Plan Territorial.

### **5.3 REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA**

Según establece el DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura:

**Artículo 51.** Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

*1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística son las disposiciones que regulan la ordenación y materializan las acciones encaminadas a la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible del ámbito del instrumento.*

*Tendrán el carácter de determinaciones de ordenación estructural aquellas que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación, en su caso, a las políticas y a la ordenación territorial, fijando los elementos y aspectos definitorios del modelo asumido.*

*Tendrán el carácter de determinaciones de ordenación detallada aquellas que complementan las de ordenación estructural, posibilitando la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo.*

**2. Son determinaciones de ordenación estructural las siguientes:**

*a) La identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases de suelo adoptadas.*

*b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal, justificando su ajuste, a los instrumentos de ordenación territorial en vigor.*

**c) El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias máximas para el conjunto de parcelas localizadas en cada zona de ordenación urbanística diferenciada.**

d) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación. A tal efecto fijarán los usos globales y compatibles, incorporando la definición de los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatoria aplicables dentro de cada sector, las densidades máximas en cada zona, y las cesiones obligatorias que deban verificarse en cada sector y determinarán la concreta modalidad de la actividad de ejecución de entre alguna de las previstas en el artículo 98 del presente Reglamento.

e) La ordenación de los sistemas supramunicipales incluidos en su término municipal en desarrollo de las previsiones del correspondiente Plan Territorial.

f) El señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

g) La delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos medios, conforme a las previsiones del artículo 92 del presente Reglamento.

h) La evaluación del grado de sostenibilidad del modelo urbano inicial y resultante según la ordenación establecida, justificando el cumplimiento de los estándares mínimos de sostenibilidad, así como las mejoras de los estándares objetivos, establecidos en los Planes Territoriales, o en la Ley, en su caso.

i) La identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 185.5 del presente Reglamento.

j) Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o suelo urbanizable sometidos a actuaciones de ejecución donde deba materializarse la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

k) La identificación de los asentamientos en suelo rústico, tanto los de nueva creación previstos en el Plan Territorial, como los existentes. Con respecto a los asentamientos existentes, deberán incluirse las determinaciones derivadas de lo establecido en el artículo 88 del presente Reglamento.

l) Cualesquiera otras análogas, que el propio instrumento de ordenación urbanística, identifique como determinaciones de ordenación estructural.

**3. En suelo urbano y urbanizable son determinaciones de ordenación detallada las siguientes:**

a) **La definición pormenorizada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes, trazado de los viales,** además de los suelos de dominio público destinados a zonas verdes y espacios libres o dotaciones que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.

b) La regulación de los usos pormenorizados y de las ordenanzas relativas a las distintas tipologías edificatorias, expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a las Normas Técnicas de Planeamiento. En ningún caso formará parte de la ordenación detallada el contenido de Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

c) La determinación del aprovechamiento objetivo que corresponde a cada manzana o parcela.

d) La fijación de las reservas para suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local que garanticen el cumplimiento de los estándares mínimos.

e) **La delimitación de las unidades de actuación dentro del ámbito del sector correspondiente, con señalamiento indicativo del perímetro geométrico, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.**

f) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.



g) *Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 185.1 del presente Reglamento.*

h) *La materialización de los estándares urbanísticos para cada clase de suelo.*

i) *Las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios urbanísticos básicos, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.*

j) *La división de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse en función de las tipologías edificatorias previstas para cada unidad funcional homogénea.*

k) *Cualesquiera otras análogas, que el propio instrumento de ordenación urbanística, identifique como determinaciones de ordenación detallada.*

Por lo tanto, el establecimiento de los usos Nuevas Zonas Edificables (residencial) y Zonas Verdes, en el **Ámbito 1**, se considera **determinación estructural**.

La definición pormenorizada de viales y la denominación de Zonas Verdes ya establecidas previamente en suelo urbano, **Ámbito 2**, se consideran **determinaciones detalladas**.

**Artículo 59.** *Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

**6. Toda alteración que no tenga la consideración de revisión se conceptuará como modificación. En concreto, la modificación podrá, no superando los límites establecidos en el apartado anterior, variar tanto la clase como la categoría del suelo.**

**Artículo 60.** *Procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general.*

1. *La modificación de los Planes Generales Municipales se llevará a cabo por iniciativa del municipio o a instancia de cualquier Administración Pública o entidad adscrita o dependiente de la misma y de las personas físicas o jurídicas, que podrán redactar y proponer al municipio competente para su tramitación, modificaciones de un Plan General Municipal Estructural o Detallado, que en el supuesto de ser aceptadas, serán asumidas como propias y se tramitarán de oficio.*

2. *La modificación se someterá al procedimiento de evaluación ambiental que, en su caso, proceda.*

3. *La tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de las figuras de planeamiento que se pretendan modificar, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes:*

a) ***En la tramitación de las modificaciones de los Planes Generales Estructurales y Detallados no serán obligatorias las actuaciones preparatorias señaladas en el artículo 55, como el acuerdo de redacción y la elaboración de un avance del Plan.***

b) ***Cuando en un mismo procedimiento iniciado por el Municipio se vean modificadas determinaciones tanto del Plan General Estructural como del Plan General Detallado se seguirá el procedimiento establecido en el apartado 3 anterior hasta la aprobación definitiva. Ésta le corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura respecto de las determinaciones de la modificación que afecten al Plan General Estructural. Posteriormente le corresponderá al Municipio la aprobación definitiva de las determinaciones que afecten al Plan General Detallado. Le corresponderá a cada Administración la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y su posterior publicación en el Diario Oficial de Extremadura de aquella parte que hayan aprobado definitivamente.***

c) *Los instrumentos de desarrollo podrán alterar las determinaciones de ordenación detallada que les sean propias y los Planes Especiales podrán, además, modificar determinaciones de ordenación estructural o detallada, conforme a lo establecido en el artículo 61 del presente Reglamento.*

**d) En las modificaciones de los Planes Generales Detallados no será preceptivo el informe de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, al que se refiere el artículo 55.1.I) del presente Reglamento.**

*e) Cualquier modificación, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello, **deberá contener un documento refundido** de forma que el Plan General Municipal se mantenga actualizado. De igual forma, en los casos de modificaciones que supongan un incremento o disminución de suelo urbano o urbanizable que afecte a la delimitación del suelo rústico y exista un plan de suelo rústico vigente, deberán aportarse también los documentos de refundido de éste.*

*f) Los Planes Generales Estructurales no podrán modificarse en el primer año de su vigencia, excepto para su adaptación, si procede, a los instrumentos de ordenación territorial. No obstante, cuando se trate de modificaciones de escasa entidad, que no alteren determinaciones relativas a la clasificación vigente del suelo, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes y espacios libres o dotaciones, podrán aprobarse modificaciones de Planes Generales Estructurales dentro de su primer año de vigencia.*

La modificación se lleva a cabo por iniciativa municipal.

**No se considera necesario el sometimiento al procedimiento de evaluación ni de información ambiental**, ya que la zona delimitada ya se considera suelo urbano edificable en las NNSS, por lo que no se produce una variación en las condiciones ambientales del mismo. El Plan General, que recogía esta modificación en el ámbito 1, fue informado favorablemente por la Dirección General de Sostenibilidad.

La zona ocupada por pies arbóreos se respeta y la actuación se encuentra en suelo urbano. El Plan General ya establecía la modificación de uso de esta zona a uso residencial. En la presente modificación se recogen las determinaciones establecidas modificando el uso y delimitando la disposición de las zonas edificables, manteniendo los pies de gran porte formando parte de las Zonas Verdes establecidas en la disposición urbanística.

No se considera necesario el sometimiento a evaluación/información de otros sectoriales, por el motivo previamente expresado, los ámbitos de la modificación se establecen en suelo urbano edificable previamente aprobado por el planeamiento vigente.

El procedimiento de aprobación de la modificación será el establecido en el artículo 55, salvo las actuaciones preparatorias.

**La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura será quien apruebe la modificación de la determinación Estructural. Le corresponderá al Municipio la aprobación definitiva de las determinaciones Detalladas.**

Se aporta como parte de esta documentación para la aprobación de la modificación, un documento refundido para la actualización del Planeamiento Vigente, consistente en el **Plano Refundido: Delimitación de Suelo Urbano. Ordenación y Usos del Suelo.**

Se aporta la documentación de la modificación: memoria y documentación gráfica, plano refundido y resumen ejecutivo.

## II PLANOS

### ÍNDICE DE PLANOS

01\_ORDENACIÓN ACTUAL. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.

02\_ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

03\_ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.

04\_REFUNDIDO. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Documento firmado a fecha de la firma

Emma Martínez Pérez de Nanclares  
Arquitecta-Directora OTUDTS



AYUNTAMIENTO DE MORALEJA  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO GENERAL

APROBACION PROVISIONAL

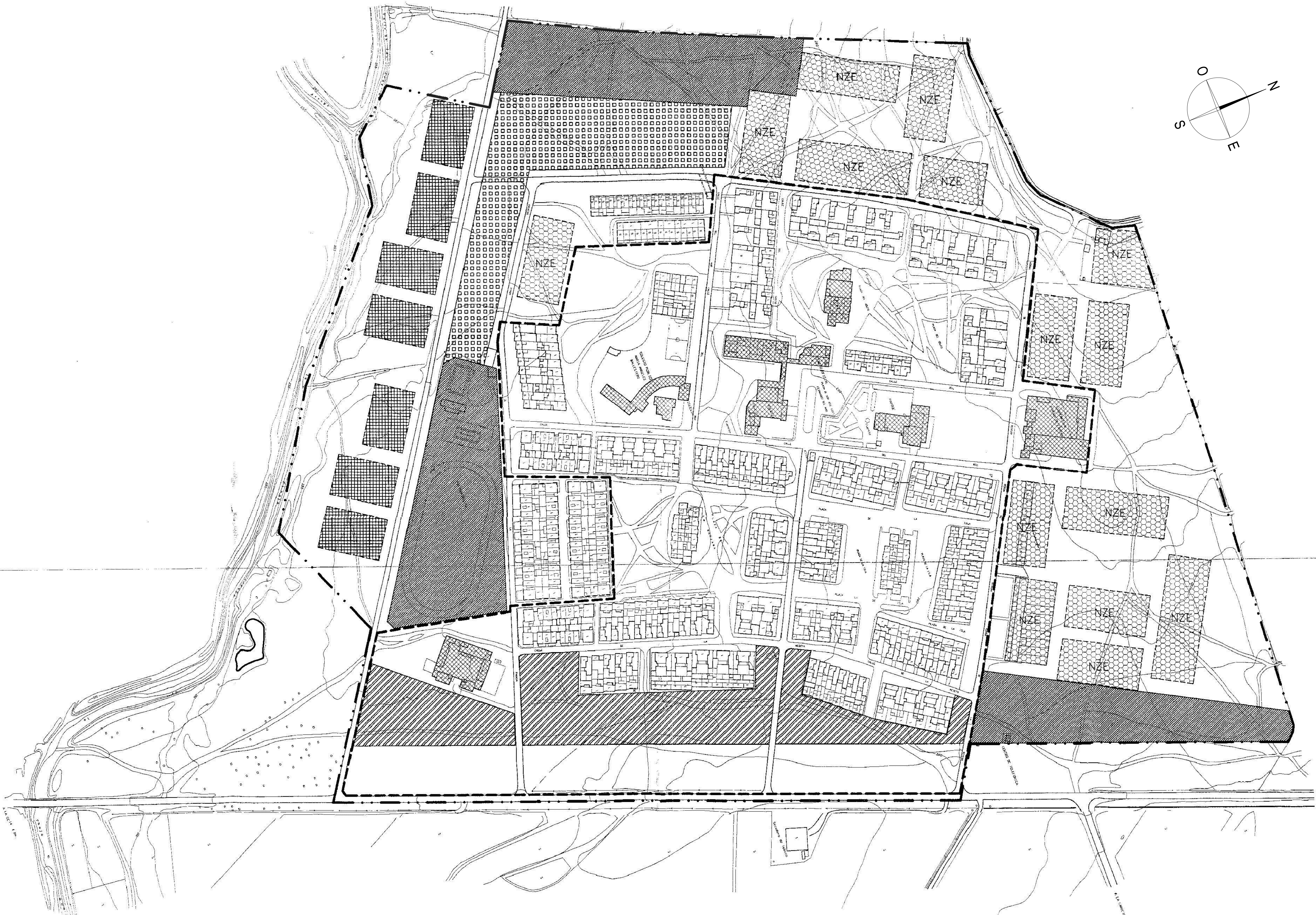
24 ENE. 2002

VEGAVIANA

DELIMITACION DE SUELO URBANO  
ORDENACION Y USOS DEL SUELO

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8



NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

- EDIFICIOS SINGULARES
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA\*
- ESPACIOS LIBRES - VERDE
- VERDE DE PROTECCION VISTAS
- ESPACIOS LIBRES - DEPORTIVO
- INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- LIMITE DE SUELO URBANO
- UNIDADES DE EJECUCION
- ALINEACIONES (en zona de protección de núcleo primitivo son las existentes)
- LIMITE DE ZONA DE PROTECCION DE NÚCLEO PRIMITIVO

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE  
REDACCIÓN: Emma Martínez Pérez de Nanclores, Arquitecta  
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 - NORMAS SUBSIDIARIAS  
MODIFICACIÓN USOS ZONA OESTE  
ASIGNACIÓN USOS ZONAS VERDES

PROYECTO	
VEGAVIANA	
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO	
PLANO	ORDENACIÓN ACTUAL.
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.	ESCALA 1/2000 FECHA MAYO 2025

\* esta trama afecta sólo a las edificaciones de vivienda existentes en núcleo de protección



AYUNTAMIENTO DE MORALEJA  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO GENERAL

APROBACION PROVISIONAL

24 ENE. 2002

VEGAVIANA

DELIMITACION DE SUELO URBANO  
ORDENACION Y USOS DEL SUELO

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8



ÁMBITO 1.....29725.72 m²

ÁMBITO 2.....47.416,10 m²

NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

- EDIFICIOS SINGULARES
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA\*
- ESPACIOS LIBRES - VERDE
- VERDE DE PROTECCION VISTAS
- ESPACIOS LIBRES - DEPORTIVO
- INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- LIMITE DE SUELO URBANO
- UNIDADES DE EJECUCION
- ALINEACIONES (en zona de protección de núcleo primitivo son las existentes)
- LIMITE DE ZONA DE PROTECCION DE NUCLEO PRIMITIVO



OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE  
REDACCIÓN : Emma Martínez Pérez de Nanclores, Arquitecta  
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 - NORMAS SUBSIDIARIAS  
MODIFICACIÓN USOS ZONA OESTE  
ASIGNACIÓN USOS ZONAS VERDES

VEGAVIANA

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO  
ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO

PROYECTO  
PLANO ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
ESCALA 1/2000  
FECHA MAYO 2025

02

\* esta trama afecta sólo a las edificaciones de vivienda existentes en núcleo de protección



AYUNTAMIENTO DE MORALEJA

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

---

## APROBACION PROVISIONAL

24 ENE. 2002

**VEGAVIANA**

DELIMITACION DE SUELO URBANO  
ORDENACION Y USOS DEL SUELO

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
CONSEJO REGULADOR DEL  
PLAN ORDENADOR DEL  
TERRITORIO MUNICIPAL  
FECHA DE ADOPTACIÓN: 24-01-2001  
FOLIO: 16  
PROYECTO: ORDENANZA DE SUELO URBANO  
PERIODO DE CONSULTA: 15 DÍAS

FECHA FEBRERO 2001

CARLOS VARGUES—MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
**PLANO 0-8**

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8

ÁMBITO 1 \_\_\_\_\_.

**NZE** NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

**NZE** NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

ESPACIOS LIBRES VERDE

ESPACIOS LIBRES VERDE

## ÁMBITO 2

ÁMBITO 2

ESPACIOS LIBRES - VERDE

 NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

 NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

 EDIFICIOS SINGULARES

VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA\*

 VIVIENDAS CON SERVICIOS DE ALTA CALIDAD  
 ESPACIOS LIBRES - VERDE

VERDE DE PROTECCION VISTAS

 VERDE DE PROTECCION VISTAS

ESPACIOS LIBRES – DEPORTIVO

INSTITUCIONAL

COMERCIAL

 INDUSTRIAL

— • • — LIMITE DE SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION

ALINEACIONES (en zona de protección)

de núcleo primitivo son las existente

 LIMITE DE ZONA DE PROTECCION  
DE PLANOS DERIVADOS

\* esta trama afecta sólo a las edificaciones de vivienda existentes en núcleo de protección

PROYEC

PROYEC

PROYEC

PLANO	ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.
-------	--

PLANO	ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.
-------	--

PLANO	ORDENACIÓN PROPUESTA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.
-------	--



AYUNTAMIENTO DE MORALEJA  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO GENERAL

APROBACION PROVISIONAL

24 ENE. 2002

VEGAVIANA

DELIMITACION DE SUELO URBANO  
ORDENACION Y USOS DEL SUELO

FECHA FEBRERO 2001  
CARLOS VARGUES-MENAU ARQUITECTO

ESCALA 1:2000  
PLANO 0-8



NZE

NZE NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

- EDIFICIOS SINGULARES
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA\*
- ESPACIOS LIBRES - VERDE
- VERDE DE PROTECCION VISTAS
- ESPACIOS LIBRES - DEPORTIVO
- INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- LIMITE DE SUELO URBANO
- UNIDADES DE EJECUCION
- ALINEACIONES (en zona de protección de núcleo primitivo son las existentes)
- LIMITE DE ZONA DE PROTECCION DE NUCLEO PRIMITIVO



OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE  
REDACCIÓN : Emma Martínez Pérez de Nanclores, Arquitecta  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 - NORMAS SUBSIDIARIAS**  
MODIFICACIÓN USOS ZONA OESTE  
ASIGNACIÓN USOS ZONAS VERDES

PROYECTO		VEGAVIANA	
		DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO	
PLANO	REFUNDIDO.	ESCALA	1/2000
	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.	FECHA	MAYO 2025
	ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO.		

04

\* esta trama afecta sólo a las edificaciones de vivienda existentes en núcleo de protección