



MODIFICACIÓN PUNTUAL MP1

NORMAS SUBSIDIARIAS VEGAVIANA

RESUMEN EJECUTIVO

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

1 INTRODUCCIÓN	2
1.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	2
1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	2
1.3 EQUIPO TÉCNICO	2
2 ESTUDIO INFORMATIVO	2
2.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	2
2.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
3 MEMORIA INFORMATIVA	3
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
4 MEMORIA JUSTIFICATIVA	11
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

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 m².

Según el planeamiento actual, para esta zona:

La superficie correspondiente a uso Institucional es: 10.843,41 m².

La superficie correspondiente a uso Espacios Libres-Verde es: 18.882,31 m².

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

La superficie correspondiente a uso Residencial es: 13.951,81 m².

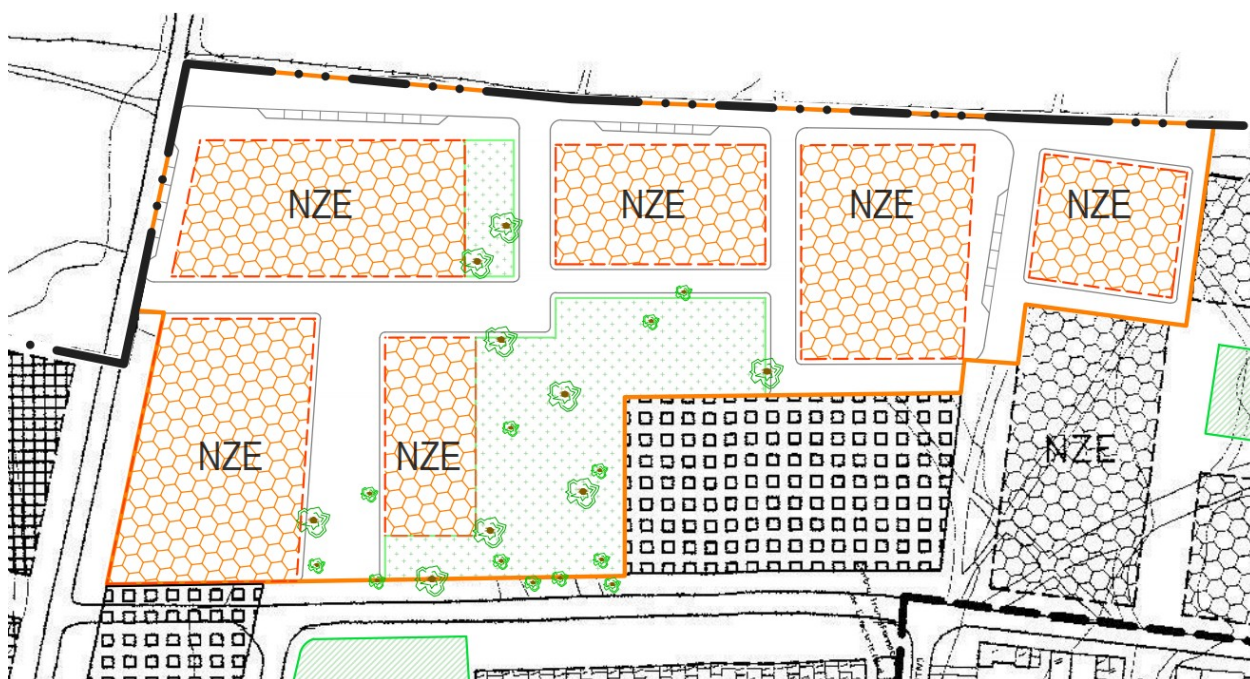
La superficie correspondiente a uso Zonas Verdes es: 4.866,09 m².

La superficie correspondiente a Viario es: 10.907,82 m².

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 m².

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 ² .
		Fachada mínima	6 m.
	PARCELACIÓN EN USO INDUSTRIAL.	Parcela mínima	200 m ² .
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 ZONA VERDE O DE ESPACIO LIBRE , 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"> -No esté incluida en Unidades de Ejecución. -No sea inedificable según las condiciones del Art. 22. -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 m² o menor si no existe posibilidad de agrupación con colindante. <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 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 ² 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 m². 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 200m² (parcela mínima) en la zona (13.951,81 m² 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 m² vacantes para NZE en la zona que se quiere preservar de urbanización, estimando una densidad para esta zona de 1 vivienda /200 m², 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: ≥ 5 m²/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 m².

Verde de Protección de Vistas: 30.145,44 m².

TOTAL: 63.364,37 m².

La modificación:

Elimina: 18.167,80 m² de Espacios Libres-Verde existentes

Aporta: 4.866,09 m² de Zonas Verdes en el Ámbito 1.

Asigna uso Zonas Verdes-Espacios Libres a 47.416,10 m² en el Ámbito 2.

Con la modificación, la Superficie destinada a Zonas Verdes TOTAL: 97.478,76 m².

Siendo el estándar a superar de 5 m²/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 m² 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 18.029,24m² (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 m² 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 m² de suelo destinado a dotacional (Institucional).

Con la modificación, la superficie destinada a uso Dotacional TOTAL es: 20.899,67 m².

Siendo el estándar a superar de 1,6 m²/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 m²

Dotacional sistema local propuesta. 20.899,67 m².

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 m² 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.

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

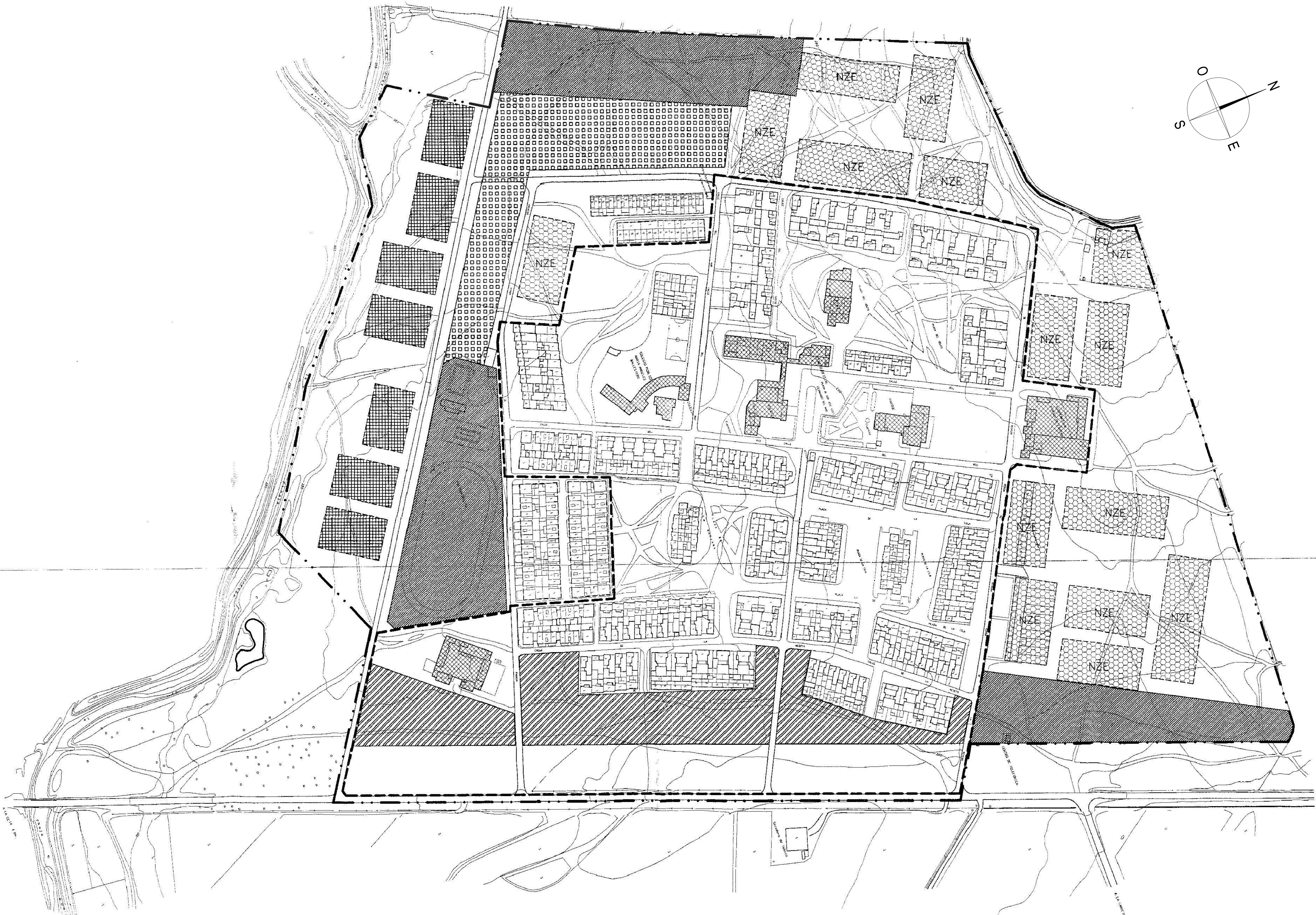
24 ENE. 2002

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

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

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

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

PROYECTO		VEGAVIANA	
		DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO	
PLANO	ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	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

NZE

NUEVAS ZONAS EDIFICABLES

ESPACIOS LIBRES - VERDE

ÁMBITO 2

ESPACIOS LIBRES - VERDE

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

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

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

ESCALA 1/2000

FECHA MAYO 2025

03

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