MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01/2017

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALVERDE DE LEGANES. (BADAJOZ).

RECLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE CON DESTINO RESIDENCIAL

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

10 JUL 2017

TERRENOS UBICADOS EN LA FINCA "HACHA".

PARCELA CATASTRAL finca rústica: polígono 4 Parcela 11;

Junta de Extremadura. Consejería de Fomento, Vivienda y Ordenación del Territorio. Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Mérida. 26 ABR 2018

VISTO ESTE
CUMPLIMIENTO 26/04/18

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LEGANES

Redactado por: OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
MANCOMUNIDAD INTEGRAL DE LA COMARCA DE OLIVENZA. (BADAJOZ)

ARQUITECTO	JOSÉ CARLOS NÚÑEZ SOSA
ASESOR JURIDICO	MARIANO MORALES AGUAS
ARQUITECTO TÉCNICO	RAÚL BABIANO CHAMIZO
DELINEANTE	JESUS PULGARIN GARCIA

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

08 MAR 2018

junio 2017

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de MARZO de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

10 JUL 2017

MEMORIA.

1.- **ANTECEDENTES.**

- **1.1.- Planeamiento Vigente.**
- **1.2.- Objeto y Alcance de esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.**
- **1.3.- Autor del Encargo, propiedad de las Fincas y equipo redactor.**
- **1.4.- Fundamentos legales de esta Actuación y Justificación de la procedencia de esta Modificación Puntual de las NN.SS. y su tramitación.**
- **1.5.- Justificación del Art. 74 de la Ley 15/2001 LESOTEX.**
- **1.6.- Condiciones de Desarrollo del Programa de Ejecución.**
- **1.7.- Contenido del Documento.**

2.- **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.**

- **2.1.- Emplazamiento, Superficies y Delimitación.**
- **2.2.- Características Físicas de los terrenos afectados.**
- **2.3.- Usos. Edificaciones e Infraestructuras existentes.**
- **2.4.- Identificación de propiedades incluidas en el área de actuación**



3.- **CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.**

4.- **DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

- **4.1.- Ordenación Urbanística que se propone.**
- **4.2.- Aplicación inicial del Art. 74 de la LESOTEX sobre el sector**
- **4.2.- Adecuación de la Ordenación al cumplimiento del Art. 74 de la LESOTEX.**
- **4.4.- Usos y Tipologías Edificatorias de la Ordenación y Cuadro Resumen.**
- **4.5.- Afección y Ubicación en la Zonificación Normativa vigente de las NN.SS. vigentes.**
- **4.6.- Fichas urbanísticas del nuevo sector de suelo urbanizable**

5.- **CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS, DE APROBAR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de MARZO de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

09 MAR 2018

ANEXOS.

- **ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.**
- **NOTAS SIMPLES REGISTRALES.**
- **DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO (en documento aparte)**

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

INDICES PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

I – 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
I – 2 PLANEAMIENTO VIGENTE
I – 3 ESTRUCTURA CATASTRAL
I – 4 AFECCIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN.

O. E. DELIMITACION DEL SECTOR Y PARAMETROS DE ORDENACION ESTRUCTURAL
O. D. PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA Y CESION DE APROVECHAMIENTO.



Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 08 MAR 2018
Valverde de Leganes, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de julio de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Planeamiento Vigente.

Valverde de Leganés, municipio de la provincia de Badajoz, cuenta actualmente como figura de planeamiento con Normas Subsidiarias de Planeamiento, que constituye un instrumento urbanístico de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

Las Normas Subsidiarias de Valverde de Leganés, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Extremadura el 15 de diciembre de 1.992 y publicado en el D.O.E el 30 de marzo de 1.993

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

Este documento en su memoria y planos define la Propuesta de Modificación Puntual nº15, de las Normas Subsidiarias de Valverde de Leganés, que se desarrolla sobre terrenos clasificados por el Planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable T.II "Áreas de Protección Ecológico Ambiental" y T.III "Áreas de Protección de la Corona Periurbana"'

La actual modificación consiste en el cambio de clasificación de SUELO NO URBANIZABLE a suelo clasificado como SUELO URBANIZABLE (SAU-3), de uso residencial, el cual se desarrollara conforme a la Ley de Suelo de Extremadura mediante Programa de Ejecución y dentro de los límites de la nueva Unidad de Actuación correspondiente.

El ámbito, objeto de esta modificación se ubica en Valverde de Leganés, (Badajoz), y tiene una superficie de 13.383 m². Se sitúa al sur del núcleo urbano de la localidad, ocupando en su mayor parte suelo actualmente no urbanizable y en menor medida parte de suelo urbano.

El terreno englobado en dicho ámbito, está conformado por tres parcelas diferentes:

- La parcela urbana, 01 de la manzana 57175.
- La parcela urbana, 02 de la manzana 57175.
- Y parte de la parcela rústica 11 (extremo norte), del polígono 04, parcela 01,

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

Lindando con:

- por el Norte; con actual perímetro de suelo urbano consolidado, finales de calles Juan Ramón Jiménez y Zurbarán, manzanas catastrales 57181 y 57175 (parcela 01);
- por el Oeste, con parcelas catastrales nº 5 y 6 del polígono nº4;
- por el Sur con el resto de finca catastral inicial hasta llegar al Arroyo de la Nave; y
- por el Este, con las parcelas catastrales nº 8 polígono 4.

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

La superficie bruta sujeta a Modificación (los 13.383 m²), toda vez realizadas las segregaciones correspondientes necesarias para mantener la delimitación propuesta para conformar las parcelas que forman la finca resultante, son de labranza.

En estos terrenos se propondrá una Ordenación detallada definida en el presente documento de Modificación, adecuada al entorno y situación de la parcela, distribuyendo mediante viales públicos las manzanas que albergan las diferentes calificaciones de uso dotacional, espacios verdes y residencial correspondiente al Sector.

1.3.- Autor del Encargo, propiedad de las Fincas y equipo redactor.

La presente Modificación Puntual se promueve por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valverde de Leganés, con C.I.F. P0614300B, siendo propietario único de las fincas afectadas por la presente Modificación. El domicilio a efectos de notificaciones es el propio Ayuntamiento de la localidad:

Excmo. Ayuntamiento de Valverde de Leganés.
Plaza de la Constitución 2, Valverde de Leganés -06130- (Badajoz)

26 OCT 2017

El trabajo es encargado por el propio Ayuntamiento a la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral de la Comarca de Olivenza s técnicos de la OGUVAT de la Comarca de Olivenza:

- Arquitecto: José Carlos Núñez Sosa
- Asesor jurídico: Mariano Morales Agu
- Arquitecto técnico: Raúl Babiano Chamizo
- Delineante: Jesús Pulgarín García

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

09 MAR 211

1.4.- Fundamentos Legales de esta Actuación y justificación de la procedencia de esta Modificación Puntual de las NN.SS. y su tramitación.

La posibilidad de realizar Modificaciones de las diversas figuras de planeamiento de ámbito municipal se define y desarrolla en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de Diciembre. Dicha Ley se refiere en concreto a este asunto en el Artículo 14 (Apartados 1.3. y 1.4.) y el artículo 76 sobre "instrumentos de ordenación urbanística".

El artículo I.3.3 de las Normativa Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Valverde de Leganés, plantea la posibilidad de modificarlas, indicando que las alteraciones de su contenido deberán ser coherentes.

...

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

Art. I.3 Vigencia.

...

3.- Si las circunstancias así lo aconsejasen, podrá modificarse cualquier elemente de las N.U., siempre y cuando la modificación sea coherente con lo previsto en el Art. 154, núms. 3 y 4 del RP, debiendo justificarse expresamente tal coherencia

No obstante, dada la antigüedad de las Normas Subsidiarias y la no vigencia actual de la legislación existente cuando se aprobaron. La presente Modificación se redacta al amparo de la vigente Ley del Suelo de Extremadura 15/2001 y Reglamento de Planeamiento.

La presente modificación puntual de las normas subsidiarias municipales está promovida por una razón de interés público y social, como es la patente necesidad de crear nuevo suelo residencial; que proporcione a los vecinos de la localidad un más fácil acceso a la primera vivienda, máxime cuando se trata específicamente de viviendas de Protección Pública con un valor de mercado más asequible que el correspondiente a renta libre.

Los terrenos sujetos a cambios en esta modificación se sitúa dentro de un SUELO NO URBANIZABLE, ubicado en contacto inmediato con la delimitación de suelo urbano y por tanto candidato prioritario evidente a experimentar procesos de transformación urbanística como el que pretende en la presente modificación.

En lo que respecta al incremento de suelo urbanizable de uso residencial. Dada la escasez de suelo con esta clasificación, la presente modificación se justifica atienda a la necesidad de dar respuesta, con un crecimiento urbano viable, a la mencionada demanda residencial existente en la población.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 8 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

1.5.- Justificación del Art. 74 de la Ley 15/2001 LESOTEX.

Tal y como se puede observar en el articulado y planos propuestos se da exhaustivo cumplimiento a lo estipulado en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana, según regula la vigente LESOTEX.

Artículo 74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

...

2.- En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán respetarse unos estándares de calidad que cumplan:

2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.

2.2. Los criterios sustantivos de ordenación, en los nuevos desarrollos urbanos y sobre la base, para el suelo de uso global residencial, del módulo de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables, siguientes:

a) La densidad y la edificabilidad no superarán los siguientes valores: 0,90 m^2/m^2, en los Municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes; 0,70 m^2/m^2, en el resto de los Municipios, Pedanías y Entidades locales Menores. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores. En municipios de menos de 2.000 habitantes la reserva no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.

En nuestro caso, para una superficie total de la actuación de 13.383 m², CUMPLE

La edificabilidad asignada es: 0,62 m²/m² < 0,70 m²/m² (Lsotex)

(Techo potencialmente edificable = 13.383 x 0,62 = 8297 m² t)

Reserva de dotaciones:

Zonas verdes: 1.366 m² > 1.245 m² = 8297 x 0,15 (Lsotex)

Equipamiento: 1.660 m² > 1.659 m² = 8297 x 0,20 (Lsotex)

Total dotacional sin viario: 3.026 m² > 2.904 m² = 8297 x 0,35 (Lsotex)

a) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

En nuestro caso, CUMPLE

Suelo residencial total (resultante de la ordenación propuesta): 4.848 m²

Edificabilidad neta por parcelase (según tipología y normativa de las NNSS): 1,7 m²/m²

Edificación residencial total de 8.242 m² t

Número de aparcamientos previstos: 41 plazas ≈ 41,21 = 8.242 x 0,50/100

1.6.- Condiciones de Desarrollo del Programa de Ejecución.

El programa de Ejecución se desarrolla según las estipulaciones recogidas en la legislación vigente así como las determinaciones indicadas en artículo 119 de la Ley 15/2001 LESOTEX.

El sistema de Gestión determinado será el de Gestión Directa o Indirecta.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

1.7.- Contenido del Documento.

El contenido del presente documento se ajusta a la expresión pormenorizada de cuantas determinaciones se hacen necesarias para la total definición de la Modificación que se propone. De este modo el contenido completo del Documento es el siguiente:

MEMORIA.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

1.- ANTECEDENTES.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.

4.- ESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

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

ANEXOS.

- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.
- PROPIEDADES INICIALES. NOTAS SIMPLES REGISTRALES.

PLANOS:

INFORMACIÓN.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

ORDENACIÓN DETALLADA.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 0 8 MAR 2019
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

5 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

2.1.- Emplazamiento, Superficies y Delimitación.

Los terrenos objeto de esta Modificación se encuentran en Valverde de Leganés (Badajoz) y se ubican según el Plano 3 (escala 1:2.000), definiéndose conforme a las siguientes características:

28 MAR 2018

Tres parcelas diferenciadas junto con parte de viales anexos a ellas:

Parcela 1:

- parcela urbana, 01 de la manzana 57172

Parcela 2:

- parcela urbana, 02 de la manzana 57175.

Parcela 3:

- extremo norte de la parcela rustica 11, del polígono 04.

Los linderos del ámbito son tal y como ya se han descrito:

- por el Norte; con actual perímetro de suelo urbano consolidado, finales de calles Juan Ramón Jiménez y Zurbarán, manzanas catastrales 57181 y 57175 (parcela 01);
- por el Oeste, con parcelas catastrales nº 5 y 6 del polígono nº4;
- por el Sur con el resto de finca catastral inicial hasta llegar al Arroyo de la Nave; y
- por el Este, con las parcelas catastrales nº 8 polígono 4.

La superficie completa de la modificación es de 13.383m2.

2.2.- Características Físicas de los terrenos afectados.

Los terrenos englobados en la actuación presentan un perfil topográfico suave. El suelo se compone de una primera capa de tierra vegetal, de espesor variable, bajo la que se haya un subsuelo, característicos de la zona de Valverde de Leganés.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 8 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

2.3.- Usos. Edificaciones e Infraestructuras existentes.

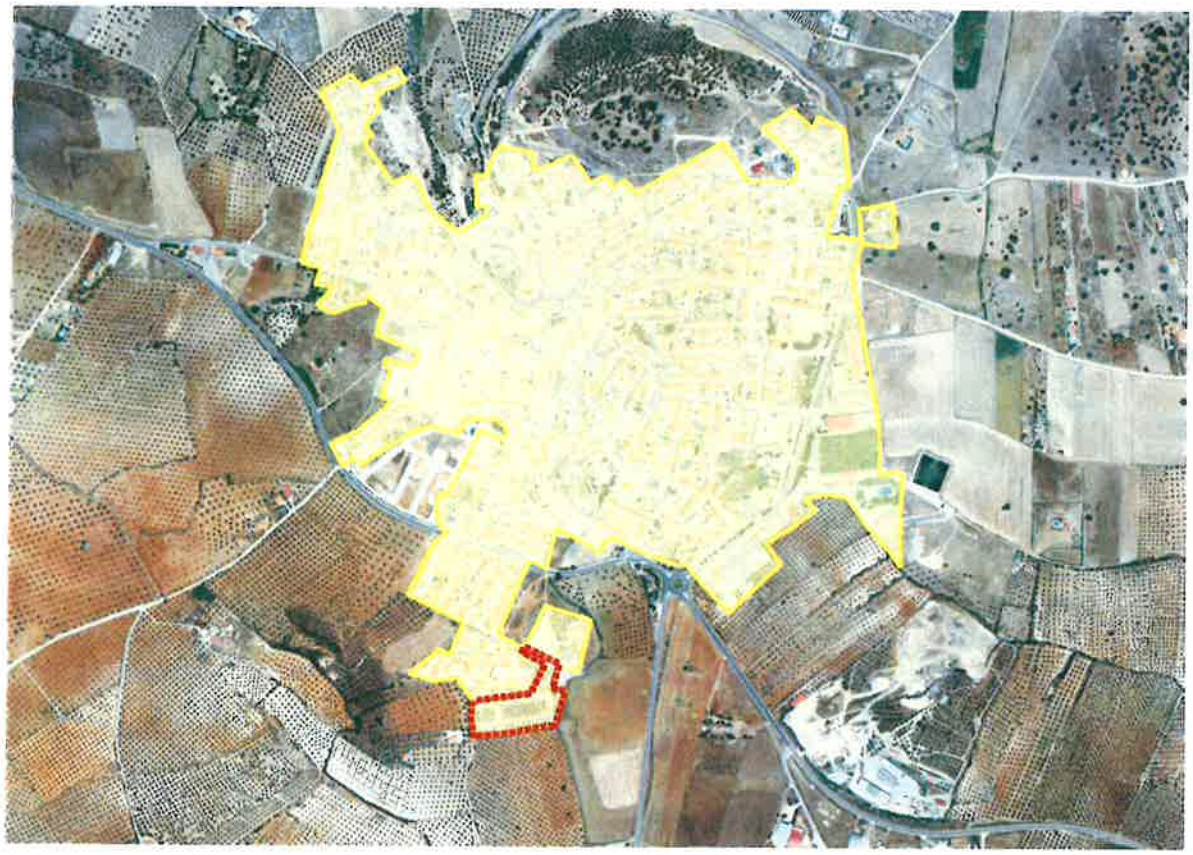
Actualmente los terrenos objeto de la modificación, tienen un uso de suelo urbano consolidado y viales parcialmente ejecutados en su parte de fincas urbanas; y un uso de cultivo de secano en su parte rústica mayoritaria.

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de MARZO de 2016
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

2.4.- Identificación de propiedades incluidas en el área de actuación

Dentro del área de actuación incluida en la presente modificación puntual, de las Normas Subsidiarias de Valverde de Leganés, incorporación de nuevo suelo urbanizable para uso residencial de viviendas protegidos, podemos identificar la siguiente superficie, definidas en esta planta esquema:



Las fincas catastrales afectadas son:

- Parcela 1, manzana urbana 57172, con referencia catastral 5717201PC7851N0001TW, en su totalidad. Propiedad del Ayuntamiento de Valverde de Leganés.
- Parcela 2, manzana urbana 57175, con referencia catastral 5717502PC7851N0001EW, en su totalidad. Propiedad del Ayuntamiento de Valverde de Leganés.
- Parcela 11, del polígono rústico 04, con referencia catastral de la finca original 06143A004000110000DJ, en su extremo norte. Admitidos irregularmente por catastro como parcela 1 de la manzanas urbana 56165 y parcela 1 de la manzana 56166. Situación que quedará regularizada con la aprobación de esta modificación. Propiedad del Ayuntamiento de Valverde de Leganés.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 9 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de MARZO de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez 15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 12 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez
VALVERDE DE LEGANÉS
11 JUL 2017

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN.

El término municipal de Valverde de Leganés se encuentra afectado urbanísticamente, como ya se especificó en el punto 1.1 de esta Memoria, por NN.SS. de Planeamiento municipal.

Los terrenos referidos en esta Modificación tienen, en dichas Normas, la clasificación, de Suelo No Urbanizable perteneciente a dos áreas de calificación tipológica: II y III.

* En el Título VI de las Normas Urbanísticas Reguladoras, se recoge la División Normativa que rige en todo el Suelo No Urbanizable, con carácter general. El Capítulo 1, especifica las Condiciones Generales del Suelo No Urbanizable y los Capítulos 4 y 5 del mismo título detallan las Condiciones Particulares en el tipo de Suelo No Urbanizable que interesa a este Documento, y las concretas conforme sigue:

Título VI NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. VI. 1 Definición, finalidad y tipos

1. El SNU comprende los sectores del territorio delimitados por este NNSS como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del municipio.

2. Se diferencian seis tipos de suelo no urbanizable:
   a) Áreas Especialmente Protegidas (TIPO 1)
   b) Áreas de Protección Ecológico-Ambiental (TIPO 11)
   c) Áreas Periurbanas (TIPO 111)
   d) Áreas de Protección Productiva del Regadío (TIPO IV)
   e) Áreas de Baja Protección (TIPO V)
   f) Áreas de Máxima Tolerancia (TIPO VI)
   g) Áreas de Protección por Actuaciones (TIPO VII)

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganes, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez
09 MAR 2018

3. Los suelos recogidos en los Tipos I, 11, 111, IV, V Y VII se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se defina en los capítulos correspondientes.

4. Con independencia de que los distintos tipos de suelo rústico quedan definidos por áreas uniformes en cartografía a escala 1:10.000, el Ayuntamiento podrá exigir información complementaria sobre la parcela, pudiendo optar por una o varias de las siguientes fuentes posibles para determinar la categoría a la que debe ser adscrita una parcela:
   a) certificación de usos y aprovechamientos que figuren en la hoja catastra correspondiente
   b) certificado de la Cámara Agraria local, si existe, o de los servicios rurales del Ayuntamiento que la sustituyan
   e) declaración jurada del interesado, unida a certificación de técnico reconocido colegiado
   d) inspección de la parcela por parte de los servicios técnicos o guardería rural del Ayuntamiento

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de julio de 2017
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

Art. VI.2 Restricciones al uso

I. En SNU no se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. En los suelos que gozan de algún grado de protección los usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.

2. Cualquier actuación que, dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría, será considerada susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizada.

...

Capítulo 4. ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-AMBIENTAL (TIPO II).

Art. VI.49 Definición y delimitaci6n

I. La categoría de suelos no urbanizables protegidos por sus valores ecológico-ambientales está constituida fundamentalmente por las áreas de dehesa, cercados, olivares, etc., según se refleja en la cartografía de las NNSS a escala 1:10.000 (Dehesa Arbolada (Da) y Olivar y Frutales (Fr) según la leyenda de la cartografía).

2. Esta categoría de suelos gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles además desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

Art. VI.50 Usos permitidos

I. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente, en cuanto a setos y cercados.

2. No se permitirá la tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantaci6n regular de árboles para la producción agrícola, o huertos familiares del tipo recogido en estas N.U...

Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptus.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

08 MAR 2018

3. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
   a) Los autorizados en los suelos del Tipo 1
   b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas
   c) Casetas de aperos en los términos fijados para los polígonos de huertos familiares

4. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Art. VI.51 Condiciones de la edificaci6n

I. Para los usos recogidos en el a artículo anterior, apartado 3.a), serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del Tipo I.

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de junio de 2017
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

2. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.

Art. VI.52 Tramitación de las licencia

1. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación se hará una tramitación del Tipo TR3 (especial), y se aplicará en cuanto a documentación y vigencias todo lo dispuesto para los núcleos rurales del tipo cortijos.

2 Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.

Capítulo 5. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA (TIPO III).

Art. VI.53 Definición y delimitación

I. Constituyen esta categoría aquéllos suelos situados en el área inmediata al suelo urbano o apto para urbanizar. Considerándose a estos afectos los situados a menos de 500 metros lineales de la delimitación de Suelo Urbano y/o Suelo Urbanizable.

2. Esta categoría de suelos gozará de un importante grado de protección, en previsión de futuras ampliaciones de suelo urbano, ubicación de equipamientos sociales, u otras necesidades imprevistas.

Art. VI.5 Usos permitidos

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
   a) Repoblaciones forestales que no requieran aterrazados ni otros movimientos de tierras, quedando prohibida todas las especies de eucaliptus
   b) Polígonos de huertos familiares, según las condiciones fijadas para este tipo de actuaciones por las N.U.
   c) Casetas de aperos y/o recreo
   d) Pequeños cobertizos y naves para ganado semiestabulado para explotaciones del tipo I y II
   e) Equipamientos públicos

3. Cualquier otro uso que no esté dentro de los recogidos en el apartado anterior, o que aún siendo autorizado no cumpla con las condiciones de edificación que para éstos se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de provocar núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 8 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de junio de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

Art. VI.55 Condiciones de la edificación

I. En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:
   a) La parcela mínima será de 4.000 m²
   b) Se marcará una distancia mínima de 25 metros respecto de cualquier camino o carretera a los que asome la parcela, y de 10 metros res pecto al resto de los linderos
   c) La superficie máxima edificable será de 35 m², en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,5 metros
   d) Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: enfoscado blanco o piedra del país en fachadas, teja roja árabe o pizarras naturales de la zona en la cubierta, carpintería de madera.
   e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistema autónomos, no autorizándose el tendido de línea eléctrica
   f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 90 metros en línea recta.
h) La distancia mínima a cualquier otra caseta existente será de 50 metros.
i) El vallado de las parcelas deberá hacerse con piedra del país (o de fábrica, de ladrillo enlucido y pintado en tonos satinados ocre, tierra, etc.), y una altura máxima de 1,20 metros.
j) Deberán plantarse al menos 5 árboles por cada 10 m² construidos de especies propias de la zona: encinas, alcornoques, olivos almendros, higueras, fresnos naranjos, limoneros, palmeras, etc.
k) Cuando las casetas estén destinadas a recreo yacio deberán contar con fosa séptica.

2. En el caso de los cobertizos y naves para ganado, deberán darse las siguientes condiciones:
   a) La parcela mínima será de 4.000 m²
   b) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros, y de 10 metros al resto de los linderos
   e) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela, hasta un límite de edificabilidad de 400 m²
   d) El número máximo de plantas será de dos, siempre que la segunda quede suficientemente justificada en el proyecto, y que no reúna posibilidades para ser transformada en vivienda
   e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 4 metros para edificios de una sola planta, y de 6. 50 metro s para edificios de dos plantas
   f) El suministro eléctrico sólo podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos enterrados
   g) Cuando el número de cabezas de ganado a alojar sea superior a 20 de vacuno u otro ganado mayor, 40 de cerda o 200 de lanar o cabrío, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y liquidas, no autorizándose lo pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. En el caso de superar las cabezas de ganado señaladas, la distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será de 1.500 metros, con independencia de lo dispuesto en la Sección 8 del Capítulo 2 del presente Titulo.
   h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona. No autorizándose ladrillos ni bovedillas sin enfoscar y encalar en las fachadas, ni otros elementos que teja árabe roja o enramado vegetal para las cubiertas (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos, no admitiéndose en ningún caso los fibrocementos coloreados)
   i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 250 metros, salvo lo especificado en el apartado g), y con independencia de lo dispuesto en la sección 8 del capítulo 2.
   j) Los cerramientos de parcela tan sólo podrán hacerse mediante cercas de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros; podrá no obstante levantarse sobre las mismas un sobre cerca de 1 metro, de alambres metálicos no tupidos.

3. Cualquier construcción de las autorizadas deberá ir acompañada de una barrera arbórea como pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente de especies de crecimiento rápido con excepción del eucaliptus.

4. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20 %.

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez
15 MAR 2018

Art. VI. 56 Tramitación de las licencias

1. En el caso de casetas de aperos se desarrollará trámite del Tipo TR2 (normal), aplicándose el tipo TR3 (especial) en todos los demás casos, incluidas las casetas de recreo.

2. La vigencia de la licencia será de 6 meses para las casetas de aperos o recreo, y de 18 meses en todos los demás casos.

26 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 201
Valverde de Leganés, a 12 de julio de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

4.1.- Ordenación urbanística que se propone.

La presente Modificación consiste en una AMPLIACIÓN PUNTUAL DEL SUELO URBANIZABLE, incorporándose con ella al casco urbano parte de los terrenos actualmente situados en Suelo Clasificado como No Urbanizable, de propiedad pública. 13.383,26 m², pertenecientes en su totalidad al Excmo. Ayuntamiento de Valverde de Leganés.

De conformidad con el Artículo 105 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el suelo reclasificado se destinará íntegramente a viviendas de protección pública.

En síntesis, la propuesta se basa en la definición de una zona, lindante con el límite actual del suelo urbano, idónea para ser transformada en nuevo suelo urbanizable, convirtiéndose así en un suelo apto para su desarrollo urbanístico y edificatorio, con objeto de destinarlo a la ejecución de vivienda protegida.

La ordenación se propone a partir de ocho manzanas dispuestas conforme detalla la ordenación. Cuatro de ellas, paralelas dos a dos, residenciales; con parte de una de ellas dotacional, y otras tres manzanas de trazado más irregular al este y norte del ámbito, destinadas a zonas verdes y de nuevo equipamiento.

El sistema viario, lo conforman viales de un solo sentido, en los cuales se contemplan las plazas de aparcamiento necesarias exigidas por la legislación. La ordenación propuesta se detalla en el Plano OD-1.

4.2.- Aplicación inicial del Art. 74 de la LESOTEX sobre el sector.

SUPERFICIE DEL SECTOR	**13.383,26**	**m²**
50 viviendas/Hectárea.	**≤ 66,92** (1,338 Ha.)	**Viviendas**
Edificabilidad máxima 0,7 m²/m²	**≤ 9.368,28** (13.383 m²)	**m²**

Conforme a la tipología de la vivienda protegida unifamiliar a desarrollar, y realizando una parcelación razonable no se alcanzan las 114 viviendas, ni agotar el tope de edificabilidad.

Con el fin de ajustar la superficie de suelo a reservar para dotaciones públicas a una realidad de viviendas y de edificabilidad razonable, se ajusta la ordenación propuesta a los siguientes parámetros:

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 15 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 11 de julio de 2018
Valverde de Leganés, a 12 de julio de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez
10 JUL 2017

4.3.- Adecuación de la Ordenación al cumplimiento del Art. 74 de la LESOTEX.

SUPERFICIE DEL SECTOR		13.383,26
31 viviendas/Hectárea.	**41 viv.**	≤ 71 viv. →(2,324 ha.)
Edificabilidad máxima 0,62 m²/m²	**8.217m²**	≤ 8.217 m² →(13.383 m²)
Reserva (z. verde + equipamiento)	**3.026 m²**	≥ 2.875m² →(8.217 m² x 0,35)
Zona Verde	**1.366 m²**	≥ 1.232m² →(8.217 m² x 0,15)
Equipamiento	**1.660 m²**	≥ 1.643 m² →(8.217 m² x 0,20)
Viales	**5.509 m²**	
Aparcamiento público	**41 Plazas**	≥ (1 / 200 m² edif.) 8.217/200
Aparcamiento privado	**41 Plazas en parc. resid.**	≥ (1 / 100 m² edif.) 8.217 /100

La ordenación propuesta comprendida dentro de la Modificación puntual se puede resumir en el siguiente cuadro de parámetros por manzanas:

4.4.- Usos y Tipologías Edificatorias de la Ordenación y Cuadro resumen.

USO RESIDENCIAL. Tipología Familiar Intensiva. Plantas: II. Edificabilidad Asignada: 1,69 m²/m²

26 FEB 2018

Manzana 1-A

Superficie de parcela:	2.662 m²
Superficie máxima Construida:	4.525 m²
N° máximo de Viviendas:	21

Manzana 1-B

Superficie de parcela:	1.308 m²
Superficie máxima Construida:	2.224 m²
N° máximo de Viviendas:	10

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 8 de marzo de 2018
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez
0 MAR 2018

Manzana 1-C

Superficie de parcela:	668 m²
Superficie máxima Construida:	1.136 m²
N° máximo de Viviendas:	5

Manzana 1-D

Superficie de parcela:	210 m²
Superficie máxima Construida:	357 m²
N° máximo de Viviendas:	2

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 17
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

10 JUL 2017

USO EQUIP. PUBLICO

Manzana 1-E

Superficie de la parcela: 1.121 m²

Manzana 1-F

Superficie de parcela: 539 m²

USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES

Manzana 1-G

Superficie de la parcela: 280 m²

Manzana 1-H

Superficie de la parcela: 1.086 m²

CUADRO RESUMEN DE EDIFICACION Y DENSIDAD DE VIVIENDAS	
Edificabilidad máxima según LSOTEX	9.368,28 m²
Edificabilidad máxima propuesta	8.297,62 m²
N° Máximo de viviendas.	67 viviendas
M° máximo de viviendas propuesta s en la ordenación	41 viviendas

4.5.- Afección y Ubicación en la Zonificación normativa de las NN.SS Vigentes

Los terrenos que mediante esta Modificación se incorpora al Suelo Urbanizable, pasarán a estar sometidos a las ordenanzas particulares siguientes:

- ORD. PART. TIT V, CAP 4, SEC 1, EPÍGRAFE 3

→Vivienda Familiar Intensiva

- ORD. PART. TIT V, CAP 4, SEC 6, equipamiento público

→ Institucional

- ORD. PART. TIT V, CAP 4, SEC 7, espacio libre

→ Espacios Libres

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

8 MAR 2018

En anexo contiguo se recoge la copia de las mencionadas Ordenanzas, y en la Ficha del Sector relativa a ordenación detallada, sus particularidades:

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

4.6.- Fichas urbanísticas del nuevo sector de suelo urbanizable S.A.U.-3

SECTOR SAU-3 **ORDENACION ESTRUCTURAL**	NN.SS. VALVERDE DE LEGANES **(PARAJE HUERTA SOLIS; HUERTA LA PINA)**
SITUACIÓN: Al Sur del Casco Urbano (según planimetría). En el límite con el suelo no urbanizable inmediato al núcleo urbano de la localidad. Limita con, al Norte con dos manzanas con fachada principal a C/ Zurbarán situadas transversalmente; por el Oeste, con parcelas catastrales nº 5 y 6 del polígono nº4; por el Sur con Arroyo de la Nave; y por el Este, con las parcelas catastrales nº 8 polígono 4.	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	13.383,26 m^2
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	41 viviendas
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,62 m^2/m^2
EDIFICABILIDAD MAXIMA	9.368,28 m^2 techo
VIVIENDAS DE PROTECCION	Todas, el 100%
ÁREA DE REPARTO	*Única Continúa.*
GESTION Y EJECUCION	
SISTEMA DE EJECUCION	Gestión directa / indirecta
INSTRUMENTO DE GESTION	Programa de Ejecución
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Cuenta con Ordenación Detallada, no siendo necesaria la tramitación de Plan Parcial
EQUIDISTRIBUCION	Proyecto de Reparcelación
URBANIZACION	Proyecto de Urbanización
USOS	
CARACTERISTICO	Residencial
COMPATIBLES	Equipamiento público y espacios libres
INCOMPATIBLES	El resto de usos
RESERVAS (Art. 74 Lesotex y Art. 28 RPlanex)	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	≥ 2.904 m^2 (>35m/100mt)
ZONAS VERDES	≥ 1.245 m^2 (>15m/100mt; y > 10% sup. sector)
EQUIPAMIENTO PUBLICO	≥ 1.659m^2 (>20m/100mt)
APARCAMIENTOS PUBLICOS	(≥ 1/200 m^2t) (podrán ser anexas a viario)
APARCAMIENTOS PRIVADOS	(≥ 1/100 m^2t) (podrán ser interiores a parcelas residenciales)
CESIONES Y OBLIGACIONES	
CESION OBLIGATORIA AYUNT.	10% del aprovechamiento del sector. Art 30 Lsotex
CONDICIONANTES SECTORIALES	

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 08 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 2018
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

15 MAR 2018

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 10 JUL 2017
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

SECTOR SAU-3 **ORDENACION DETALLADA**	NN.SS. VALVERDE DE LEGANES **(PARAJE HUERTA SOLIS; HUERTA LA PINA)**
SITUACIÓN: Al Sur del Casco Urbano. Supone una prolongación natural por motivos topográficos, del desarrollo del núcleo urbano. En ella limita con, al Norte con dos manzanas con fachada principal a C/ Zurbarán situadas transversalmente a la parcela objeto; por el Oeste, con parcelas catastrales nº 5 y 6 del polígono nº4; por el Sur con Arroyo de la Nave; y por el Este, con las parcelas catastrales nº 8 polígono 4.	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	13.383, 26 m²
Nº DE VIVIENDAS	38 viviendas
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,616 m²/m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	8.242 m² techo
VIVIENDAS DE PROTECCION	Todas, el 100%
ORDENACION	La ordenación de manzanas propuesta en planimetría
USOS	
CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar
COMPATIBLES7	Equipamiento público y espacios libres
INCOMPATIBLES	El resto de usos
RESERVAS (Art. 74 Lesotex y Art. 28 RPlanex)	
EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES	3.026 ≥ 4.994 m² (>35m/100mt)
ZONAS VERDES	*1.366 m² (>15m/100mt)*
EQUIPAMIENTO PUBLICO	*1.660 m² (>20m/100mt)*
APARCAMIENTOS PUBLICOS	*41 plazas anexas a viario*
APARCAMIENTOS PRIVADOS	*82 plazas interiores a parcelas residenciales*
MARCOS NORMATIVOS DE APLICACIÓN	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	*Vivienda Familiar Intensiva (Arts. V.106 a V. 114)*
Particularidades:	*Edificabilidad neta sobre parcela 1,70 m²/m²*
	Nº de plantas. 2
	Sin limitación de fondo máximo (según planimetría)
	Parcelas definidas en planimetría S ≥ 120 m²
VIARIO	*Definido en planimetría*
EQUIPAMIENTO	*INSTITUCIONAL – Equip. Público (Arts. V.154 a V.161)*
ZONA VERDE	*ESPACIOS LIBRES – (Arts. V.162 a V.164)*
Particularidades:	*Preservar acceso a viviendas colindantes*

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día 08 MAR 2018
Valverde de Leganés, a 12 de marzo de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación inicial en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de MARZO de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

10 JUL 2017

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

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

1- La actuación que se pretende desarrollar tiene como objeto la transformación mediante una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, de los terrenos en suelo urbanizable. Convirtiéndose así en un suelo apto para su desarrollo urbanístico y edificatorio.

2.- La propuesta favorece, la regeneración de la periferia, evitando la degradación de la misma.

3.- Prolonga la continuidad de los viales y estructura urbana que definen esta zona de la localidad, atendiendo a las sugerencias que se nos han hecho desde el Ayuntamiento.

4.- La incorporación al Suelo Urbano no resulta costosa, debido a la proximidad de las infraestructuras de la zona.

El Equipo Redactor de este documento considera, conforme a lo expuesto, que de la contemplación positiva y aprobación de la presente Modificación se IMPLICA directamente la culminación parcial de la ordenación del área periférica objeto de la misma y que, consecuentemente, contribuye a la regeneración de zonas inacabadas de la población, constituyéndose esta propia CONSECUENCIA en el principal argumento de su aprobación.

En Olivenza a junio de 2017.

Fdo Mariano Morales Aguas
Asesor Jurídico
OGUVAT OLIVENZA

Fdo: José Carlos Núñez Sosa
Arquitecto
OGUVAT OLIVENZA

Diligencia.- Para hacer constar su aprobación provisional en sesión celebrada por este Ayuntamiento el día
Valverde de Leganés, a 12 de MARZO de 20 18
El Secretario,
Fdo: Luis Acevedo Rodríguez

08 MAR 2018

15 MAR 2018