MODIFICACIÓN Nº 27
Del Plan General de Ordenación
Urbana de Villar de Rena

(CONSISTENTE EN REAJUSTAR EL USO INDUSTRIAL EN UNA MANZANA EN CALLE RONDA CHOPERAS PARA CONTINUAR ALINEACIÓN EN PALAZUELO)

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 18 de NOVIEMBRE de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 2 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS

Técnico redactor: PAZ ROMERO SANTOS, ARQUITECTO
Peticionario: AYUNTAMIENTO DE PALAZUELO

13 SET 2017

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

13 JUN 2017

Introducción

Promotor

El Ayuntamiento de Palazuelo, Entidad Local Menor perteneciente al municipio de Villar de Rena, provincia de Badajoz, mediante solicitud dirigida a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas, solicita: "Modificación estructural del Plan General Municipal para reajustar el uso industrial en una manzana en calle Ronda Choperas, para continuar con la línea de edificación existente, que se corresponde con la alineación de este uso en la zona, evitando así el quiebro existente.

Los responsables del ayuntamiento concretan los objetivos de la modificación adjuntando una planimetría con sus intenciones, plasmándose tales extremos en la presente memoria, de acuerdo a los términos y exigencias solicitados.

Planeamientovigente

El instrumento de planemiento vigente en Villar de Rena es El Plan General Municipal, cuya publicación se realiza en el Diario Oficial de Extremadura el 16 de febrero de 2006.

Posteriormente se han realizado varias modificaciones. Modificaciones que no hace más que acercar el Planeamiento vigente a las necesidades sociales generadas por el dinamismo urbanístico de la zona.

Base documental gráfica utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Memoria de ordenación y planos de ordenación del Plan General Municipal de Villar de Rena.
2. Cartografía digital en formato vectorial proporcionada por la Consejería de Fomento de Extremadura.
3. Normativa de ordenación urbanística digitalizada proporcionada por la Consejería de Fomento de Extremadura

Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), modificada por la ley 10/2015. De 8 de abril, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura.
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEx)
- Plan General Municipal de Villar de Rena
- Documentación aportada

Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

- Memoria:
  - Memoria Informativa
  - Memoria Justificativa.
- Planos:
  - Situación
  - Estado actual
  - Modificados.

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 18 de NOVIEMBRE de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario.

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 2 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario.

13 SET 217

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

13 JUN 2017

Memoria informativa

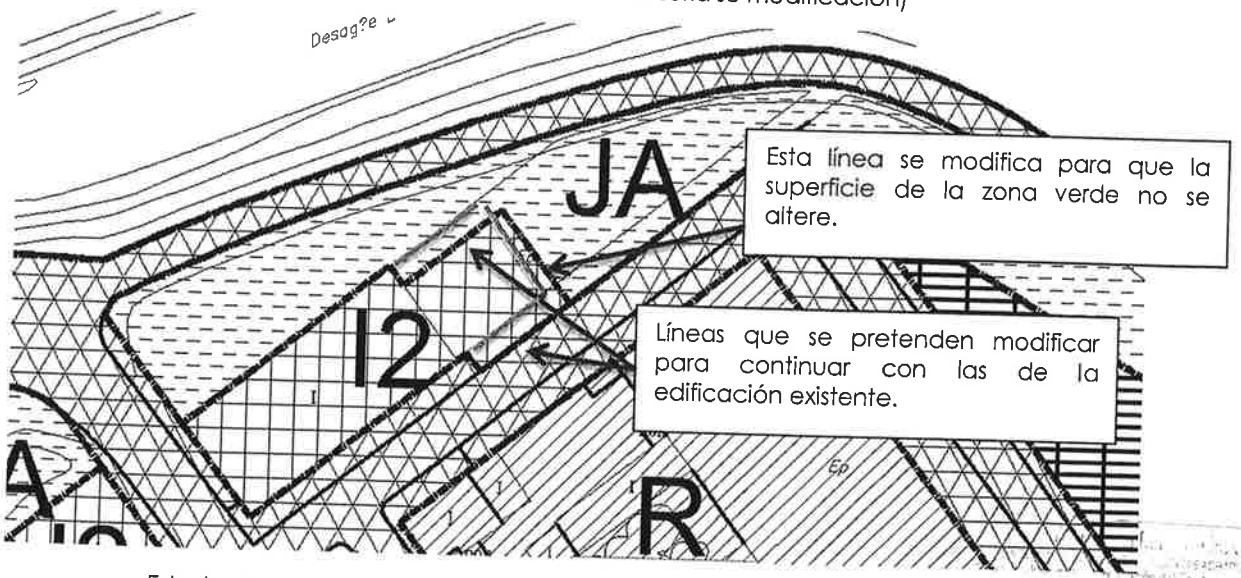
Antecedentes de hecho

Según informe de solicitud recibido por parte del Ayuntamiento de Palazuelo a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas se pone de manifiesto la necesidad de redactar una modificación del Plan General Municipal para adaptar el mismo a las realidades existentes en la Entidad Local Menor de Palazuelo.

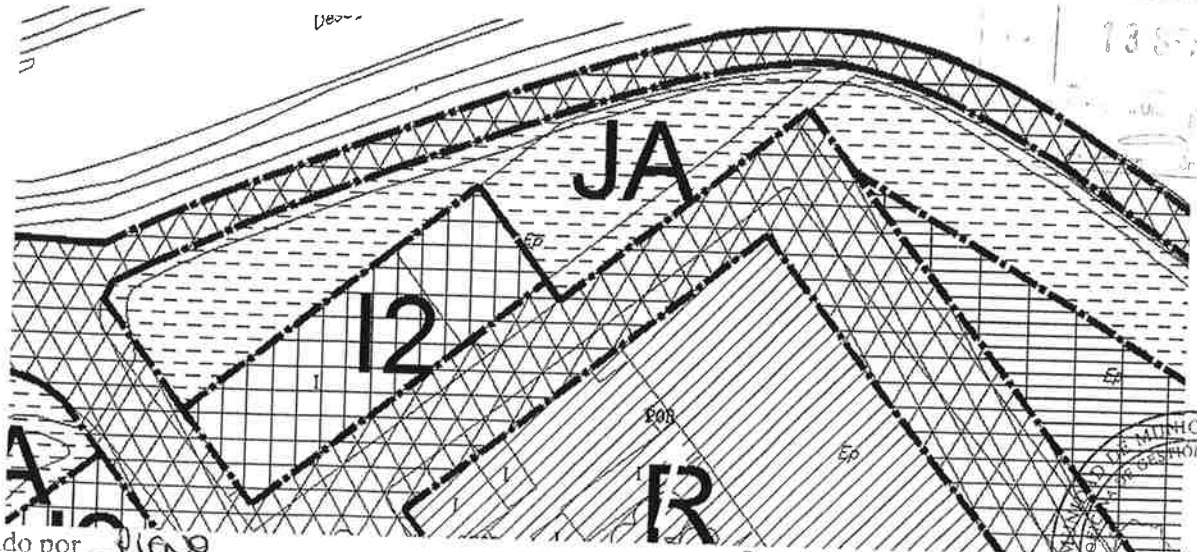
Se pretende modificar la geometría de una parte de la zona industrial en una manzana de la calle Ronda Choperas, para continuar con la alineación del uso industrial en este zona y eliminar el quiebro existente. No se pretende modificar la superficie sólo la morfología. La zona industrial está lindando con la zona verde, por lo que se modifica esta ligeramente para no alterar su superficie. De esta forma estaría esta zona más integrada en el entorno y no provacaría un impacto visual, ya que, se eliminaría el quiebro actual.

El hecho de ser un PGM sometido a diferentes modificaciones a lo largo de su aprobación, no hace nada más que reafirmar el urbanismo como una realidad cambiante y sometida a continuas evoluciones, intentando adaptarse, buscando una correlación entre la normativa y la realidad. Con la finalidad de dar respuesta a estas necesidades se redacta la presente innovación por parte de esta Oficina de Gestión Urbanística.

Estado actual (en naranja se marca como sería su modificación)



Estado modificado



Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 18 de NOVIEMBRE de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario,

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 7 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario,

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
DRIGALEJO

13 JUN 2017

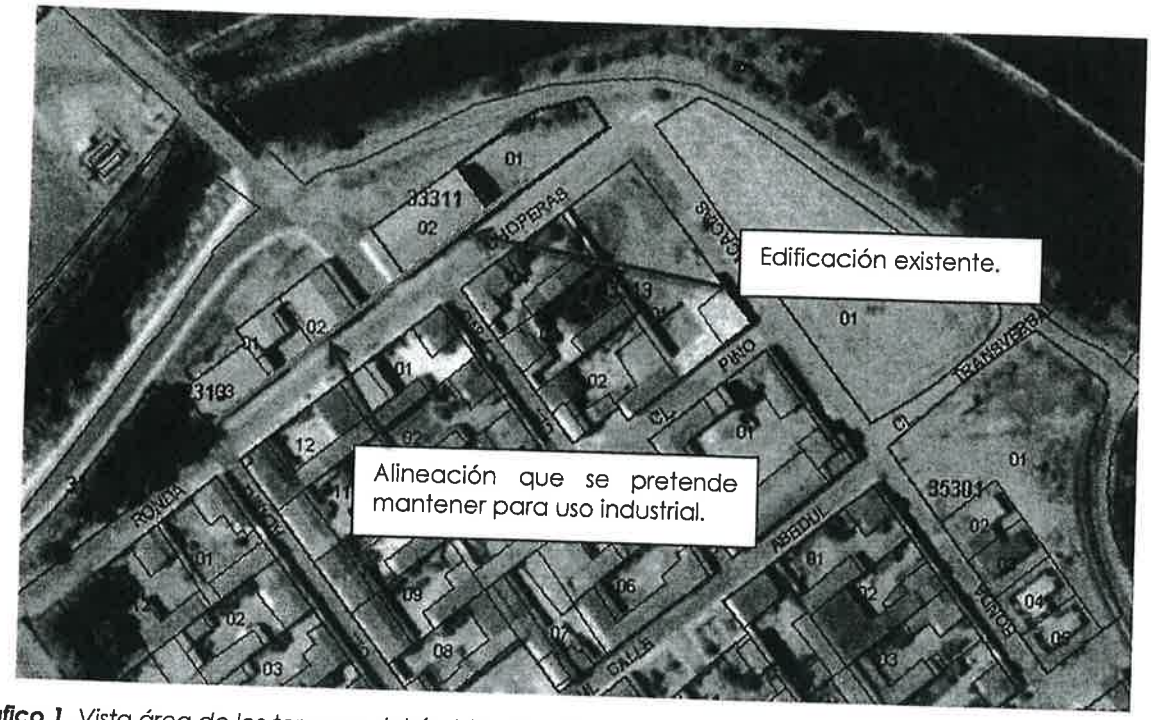


Grafico 1. *Vista área de los terrenos del ámbito donde se puede ver la edificación existente, y que marca las alineaciones del uso industrial en esta zona que se pretende continuar.*

Ámbito de la modificación

Con esta modificación se pretende modificar la geometría de una parte de la zona industrial existente en la manzana Ronda Choperas, para continuar con la alineación de la zona industrial existente en la zona, y evitar así el quiebro actual. De esta forma se mejoraría el entorno visual.

Esta modificación afectaría a una parte de viario que se ensancharía en 49,83m² para continuar con la alineación del uso industrial que existe en esa manzana y en la colindante. Por la parte que linda con la zona verde se modifica en la misma proporción al fondo que en el lateral para mantener la proporción de ésta, no alterando la superficie.

Fines y Objetivos

Los objetivos de la presente modificación son:

a) Reajustar la geometría de parte del uso industrial grafiado en una manzana de la calle Ronda Choperas para evitar el quiebro existente.

El fin que se pretende con el reajuste de esta zona, es eliminar el quiebro existente de forma que no exista un impacto visual, y toda la zona posea mayor armonía.

Con el reajuste de esta zona industrial no se pretende aumentar aprovechamiento, por lo que las zonas industrial y de zona verde se mantienen en superficie, únicamente el viario se ampliaría para continuar con la alineación del uso industrial en esta calle.

Servicios urbanos.

Esta modificación no afecta a los servicios urbanos existentes.

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 13 de NOV de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 2 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
NAVALMORAL DE LA MATA

1 3 JUN 2017

Memoria justificativa

Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación del Plan General Municipal de Villar de Rena con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un instrumento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación,
- Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Alcance y contenido de la modificación

La modificación propuesta afecta a terrenos pertenecientes, según la denominación del PGM a **"suelo urbano consolidado"**, pero las superficies con aprovechamiento lucrativo industrial y las de zona verde no se ven alterada, únicamente la superficie de viario que se amplía porque se continúa con la alineación marcada por el uso industrial. (ésta superficie es de 49.83m²)

Las innovaciones propuestas en la ordenación, consisten en:

1. **Reajustar parte del uso industrial en una manzana en calle Ronda Choperas para eliminar el quiebro existente.**

Esto conlleva que se amplía el viario en esta zona en 49.83m², mientras que la superficie de uso industrial y zona verde se mantienen.

Los planos afectados por esta modificación son directamente los planos de alineaciones y planos de uso que se corresponde con los planos **EOU 3.2 Y DOU 3.2 Y EOU 6.1 Y DOUE 6.1.**
Mientras que la memoria de ordenación no se ve afectada.

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 18 de NOV de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 2 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

1 3 JUN 2017

Justificación de la propuesta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura,en la Memoria de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben justificarse los siguientes extremos:

Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito

Con la modificación que se pretende la ordenación del ámbito mejora eliminando el quiebro de una alineación, ya que, lo que se pretende es dar continuidad a una alineación existente eliminando así el actual quiebro, y además con esta modificación de alineación el viario se amplían.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX

El artículo 74 y 27 están justificado, ya que, no hay aumento de edificabilidad, sino todo lo contrario hay aumento de viario.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX

Los estándares de suelo dotacional para equipamiento público no se verían alterados de forma negativa..

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX.

Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.

Este no sería el caso, ya que, no hay aumento de aprovechamiento lucrativo.

Justificación del cumplimiento de los artículos 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX.

El PGM de Villar de Rena en el artículo 1.1.2 bajo el epígrafe "Vigencia y Modificación" dedicado a los supestos de modificación y a los supuestos de revisión.Los párrafos 3 y 4 del artículo 154 del RD 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (ya desplazado en Extremadura por el RPEX), el literal de los párrafos del artículo 154 referidos decía:

> *"...3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.*
>
> *4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."*

Del análisis de los mismos se observa que la innovación propuesta no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, ni se dan otras circunstancias que permitieran considerar la innovación propuesta como revisión, conforme a la remisión hecha al Reglamento de Planeamiento.

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 13 de NOV de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 2 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Alcalde

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA MADRIGALEJO

1 3 JUN 2017

Por lo dicho la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 82 en relación con el 81 de la LSOTEx y lo establecido en el artículo 104 en relación con el 103 del RPEX.

Como ya se ha justificado más arriba, se respetan estrictamente los estándaresde calidad urbana establecidos en los artículos 74 de la Ley y 27 del Reglamento.

La presente modificación no reclasifica suelo no urbanizable y afecta exclusivamente a terrenos adscritos a suelo urbano, por lo que no precisa la elaboración de documentación referida a la evaluación medioambiental.

Justificación de la Modificación propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 2/2008.
En relación a la existencia de recursos hídricos necesarios la modificación propuesta no puede suponer un aumento de la demanda de éstos, por lo que no se considera necesario justificar este extremo.

No se ven afectadas carreteras u otras infraestructuras por la modificación propuesta.

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

Conforme al artículo 12.3 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Con respecto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, cabe señalar que con la modificación no se crean infraestructuras nuevas.

En Palazuelo, a septiembre de 2016

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
PALAZUELO DE VEDIJA

OGU Vegas Altas

Paz Romero Santos, Arquitecto

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 18 de NOVIEMBRE de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario,

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 2 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017

El Secretario,

13 JUN 2017

Planos de ordenación

*Los planos adjuntos son de la parte afectada y no de todo el plano por ser más práctico presentar un plano de menor dimensión por su mayor manejabilidad. Una vez se apruebe la modificación se presentará el correspondiente refundido de éstos.

0- PLANO DE SITUACIÓN

1.1- PLANO EOU 3.2 ALINEACIONES Y RASANTES. ESTADO ACTUAL

1.2- PLANO EOU 3.2 ALINEACIONES Y RASANTES. ESTADO REFORMADO

2.1- PLANO DOU 3.2 ALINEACIONES Y RASANTES. ESTADO ACTUAL

2.2- PLANO DOU 3.2 ALINEACIONES Y RASANTES. ESTADO REFORMADO

3.1- PLANO EOU 6.1 USOS GLOBALES. ESTADO ACTUAL

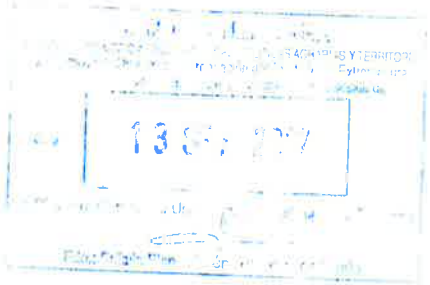
3.2- PLANO EOU 6.1 USOS GLOBALES. ESTADO REFORMADO

4.1- PLANO DOU 6.1 USOS PORMENORIZADOS ACTUAL

4.2- PLANO DOU 6.1 USOS PORMENORIZADOS REFORMADO

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 28 de NOVIEMBRE de 2016
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017
El Secretario,

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 2 de JUNIO de 2017
Villar de Rena, a 6 de JUNIO de 2017
El Secretario,





13 JUN 2017