MODIFICACIÓN Nº 21
Del Plan General de Ordenación
Urbana de Villar de Rena

(CONSISTENTE EN CAMBIAR UN SUELO DOTACIONAL USO PARQUE A EQUIPAMIENTO EN VILLAR DE RENA)

Aprobado por el Pleno
Con carácter ordinario
El día 11 de febrero de 2016
Y fecha de firma 1 de junio de 2016

Fdo: Rosa Mª Fuentes

Aprobado por el Pleno
Con carácter extraordinario
El día 26 de marzo de 2016
Y fecha de firma 1 de junio de 2016

Fdo: Rosa Mª Fuentes

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS

Aprobado Definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

03 MAY 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Peticionario:

AYUNTAMIENTO DE VILLAR DE RENA

Técnico redactor:

PAZ ROMERO SANTOS, ARQUITECTO

07 JUN 2016

INDICE:

MEMORIA

1.1 Introducción

1.1.1 Autor del encargo

1.1.2 Planeamiento vigente

1.1.3 Base documental utilizada

1.1.4 Normativa urbanística aplicable

1.2 Memoria informativa

1.2.1 Antecedentes de hecho

1.2.2 Diagnóstico del planeamiento vigente

1.3 Memoria justificativa

1.3.1 Ámbito de la modificación

1.3.2 Fines y objetivos

1.3.3 Justificación de la modificación

1.3.4 Cuadros comparativos

1.3.5 Justificación normativa

1.4 Programa de actuación y estudio económico-financiero

1.5 Documentación del PGM afectada por la modificación

PLANOS

1.1 DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO Y URBANIZABLE E-OU2.1. ESTADO ACTUAL

1.2 DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO Y URBANIZABLE E-OU2.1. ESTADO MODIFICADO

2.1. USOS GLOBALES E-OU6.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTADO ACTUAL.

2.2. USOS GLOBALES E-OU6.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTADO MODIFICADO

3.1. USOS PORMENORIZADOS D-OU6.1 ORDENACIÓN DETALLADA ESTADO ACTUAL.

3.2. USOS PORMENORIZADOS D-OU6.1 ORDENACIÓN DETALLADA ESTADO MODIFICADO

Aprobado Definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

03 MAY 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Merchán de Acevedo Yagüe

07 JUN 2016

Aprobado Definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

03 MAY 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 JUN 2016

1.1 Introducción

1.1.1 Autor del Encargo

El Ayuntamiento de Villar de Rena, provincia de Badajoz, mediante solicitud dirigida a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas, solicita: "Modificación del Plan General Municipal de Villar de Rena, consistente en ampliar la UA-3.

1.1.2 Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento vigente es el Plan General Municipal de Villar de Rena, aprobado definitivamente y que fue publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 16 de febrero de 2006.

Posteriormente se han realizado distintas modificaciones, un plan parcial y un estudio de detalle del PGM que están en vigor, intentando con las mismas adaptar la normativa urbanística a las necesidades que van surgiendo en la sociedad por las distintas evoluciones surgidas en el ámbito municipal.

Base documental utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Los Normas y Planos de Ordenación del Plan General Municipal de Villar de Rena(Badajoz), obtenidos del SIGCAT de la DGUOT de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
2. Cartografía digital en formato vectorial proporcionada por la Junta de Extremadura.
3. Normativa de ordenación en soporte papel e informático facilitado por el municipio.

Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) y sus modificaciones, 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.

Aprobado por el Pleno ordinario de 11 de febrero de 2016 y de junio de 2016
El Secretario,

Aprobado por el Pleno extraordinario de 20 mayo de 2016 y 1 junio de 2016

Aprobado Definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.
03 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 JUN 2016

Aprobado por el Pleno
Con carácter ordinario
El día 11 de febrero de 2016
Villar de Rena a 1 de junio de 2016
El Secretario,

Aprobado por el Pleno
extraordinario
20 mayo de 2016
1 junio de 2016

1.2 Memoria informativa

1.2.1. Antecedentes de hecho

El Ayuntamiento de Villar de Rena pone de manifiesto la necesidad de redactar una modificación del Plan General Municipal para adaptar el mismo a las realidades existentes en la localidad de Villar de Rena:

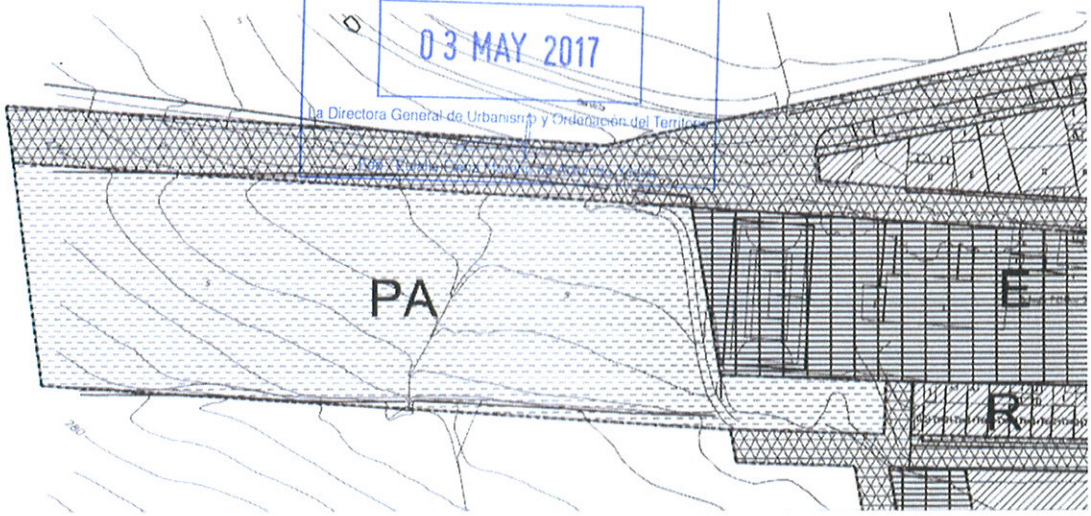
El hecho de ser un PGM sometido a diferentes modificaciones a lo largo de su aprobación, no hace nada más que reafirmar el urbanismo como una realidad cambiante y sometida a continuas evoluciones, intentando adaptarse, buscando una correlación entre la normativa y la realidad.

En el extremo Oeste del municipio existe una zona con uso pormenorizado de parque en el que actualmente existe un parque, una piscina en contrucción y un campo de fútbol. Esta zona es contigua a una zona dotacional de equipamiento donde se encuentra el colegio del municipio, y estaría lindando con las pistas deportivas.

En esta zona se pretende realizar un pabellón cubierto de forma que pueda servir tanto para el colegio como para todo el municipio. Además la construcción de la piscina está paralizada actualmente pero ésta se encuentra en zona de parque. Por todo ello se pretende cambiar la zona contigua al colegio que actualmente está de uso pormenorizado parque a uso equipamientos de forma que se pueda construir un pabellón deportivo y la piscina pueda estar en este tipo de suelo y no estar fuera de ordenación.

Para no disminuir la zona de uso parque se traslada esta superficie a una finca de suelo no urbanizable cercana.

Aprobado Definitivamente por la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.
03 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



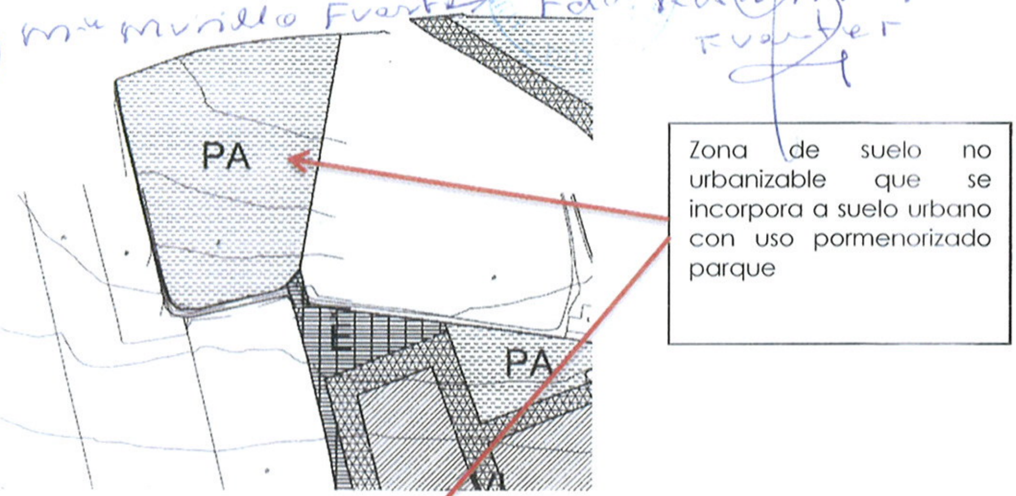
Plano de las Normas subsidiarias y vista aérea de la zona

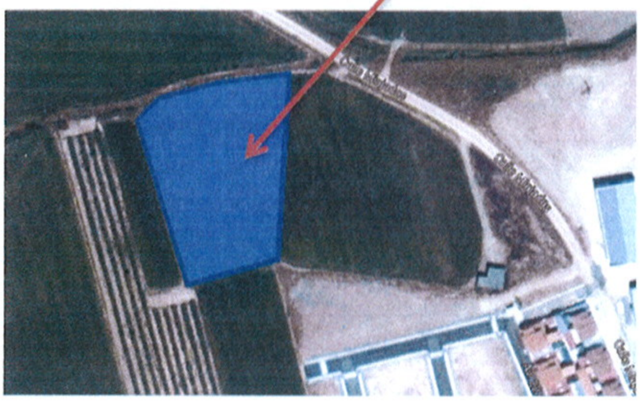


07 JUN 2016

Aprobado por el Pleno
Con carácter ordinario
El día 11 de febrero de 2016
Villar de ... de junio de 2016
El Secretario,
Fdo. Rosa Mª Murillo Fuentes

Aprobado por el Pleno
con carácter extraordinario
el día 26 de mayo de 2016
Villar de ... 1 de junio de 2016
Fdo. Rosa Mª Murillo Fuentes

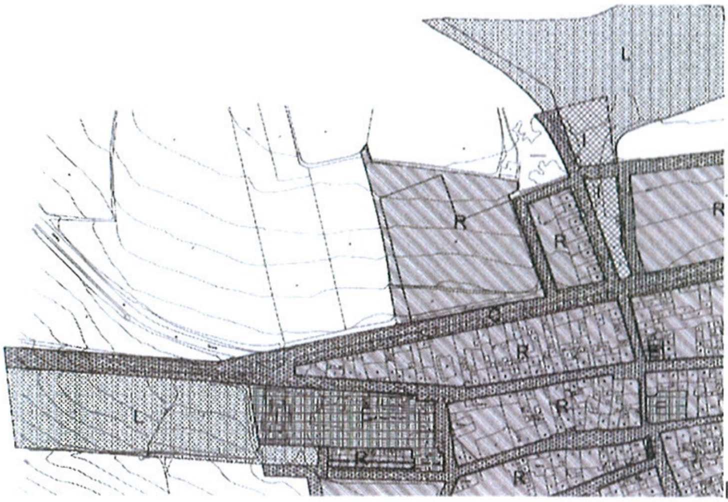




Diagnóstico del planeamiento vigente

Los terrenos que se pretenden modificar son parte de la zona calificada como uso global espacio libre y zona verde en la calle Poniente de Villar de Rena que pasarían a ser de uso global equipamiento.

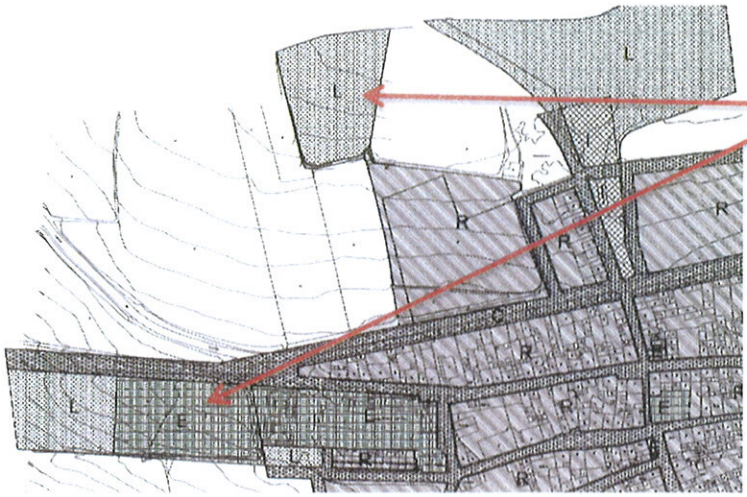
El terreno eliminado de espacio libre y zona verde se traslada a una parcela de suelo no urbanizable conocida como huerto del cura y que pasaría a ser suelo urbano de espacio libre y zona verde.



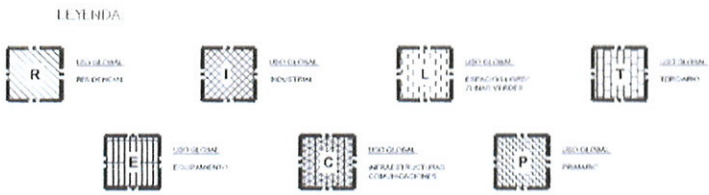
Estado actual

... Resolución de la ... Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.
03 MAY 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 JUN 2016



Estado modificado



Leyenda de los planos

Aprobado por el Pleno ordinario de 11 de febrero de 2016 y de 1 de junio de 2016

El Secretario,

Fdo: Alfonso Murillo Fuentes

Aprobado por el Pleno extraordinario de 26 de marzo de 2016 y 1 de junio de 2016

Fdo: Alfonso Murillo Fuentes

Aprobado Definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

03 MAY 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

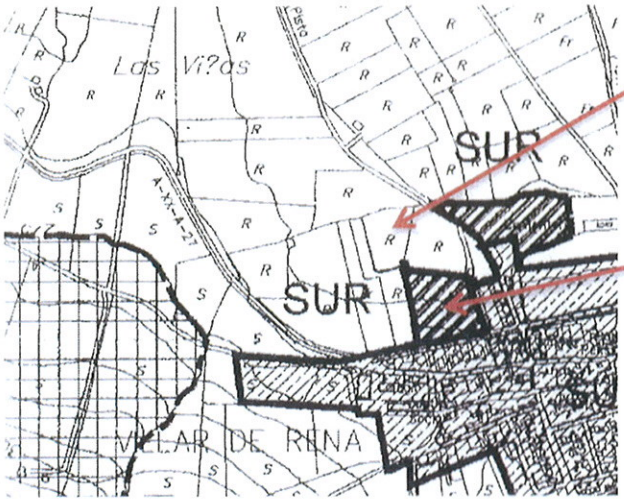
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 JUN 2016

1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. Ámbito de la modificación

La modificación afecta 6.384m² de la zona calificada como Espacio libre y zona verde contigua a la zona de equipamiento existente en la calle Poniente. Estos 6.384m² pasan a equipamientos uniéndose con los existentes en esa calle. La zona de espacio libre y zona verde se traslada a una parcela de suelo No Urbanizable sin protección de 6.384m² y que se califica como suelo urbano, y es contiguo a la zona verde del sector 1, ya desarrollado en Villar de Rena.



Parcela de Suelo no Urbanizable (Huerto del cura) que se va a cambiar a suelo espacio libre y zona verde

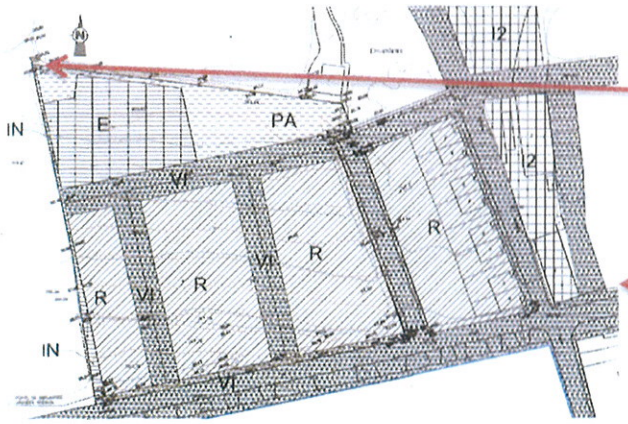
Sector ya desarrollado

Aprobado Definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

03 MAY 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia García Vicente de Acevedo Yagüe



Esquina contigua al Suelo No Urbanizable que se pretende incorporar.

Ordenación detallada del Plan Parcial del Sector 1

Aprobado por el Pleno ordinario
El día 11 de febrero de 2016
Villar de Rena a 1 de junio de 2016

El Secretario,

Fdo: Rosa Mª Murillo Frontera

Aprobado por el Pleno extraordinario
El día 26 de mayo de 2016
Villar de Rena a 1 de junio de 2016

Fdo: Rosa Mª Murillo Frontera

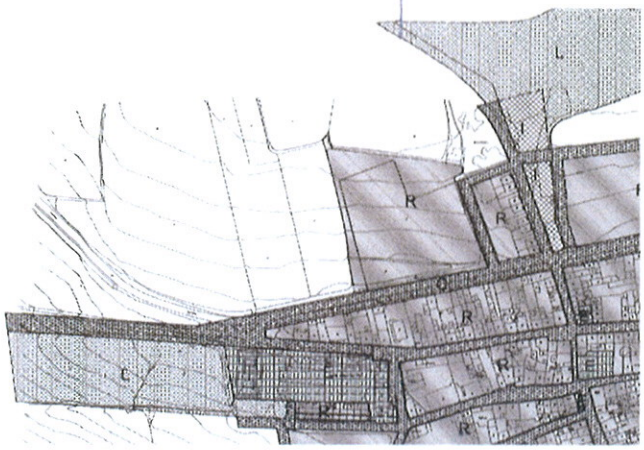
07 JUN 2016

1.3.2 Fines y Objetivos

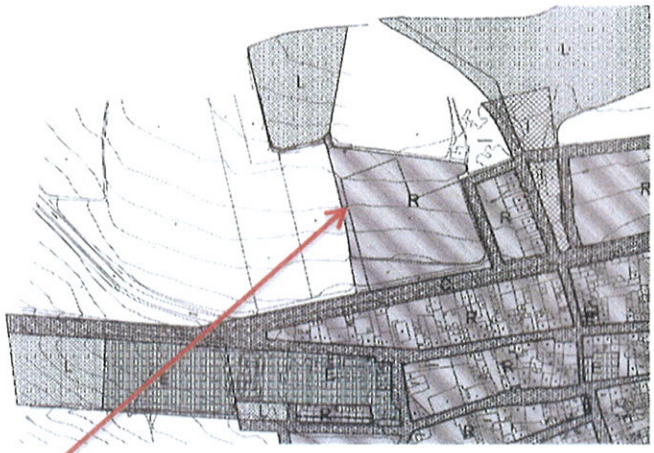
Los objetivos de la presente modificación son:

a) Cambiar una zona de espacio libre y zona verde existente en calle Poniente a zona equipamiento. La superficie de esta área sería 6.384m²

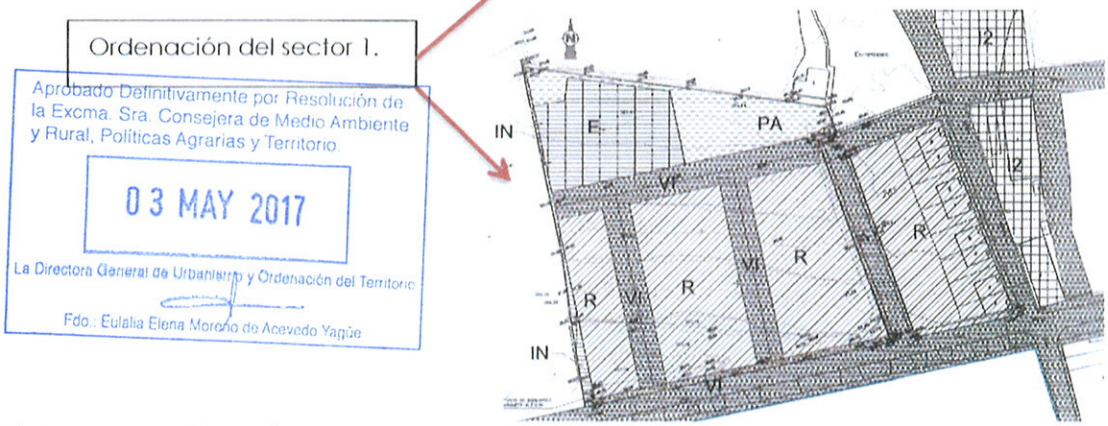
b) La zona de espacio libre se trasladaría a una finca de suelo No Urbanizable Común, contigua al suelo urbano, de forma que la zona existente de zona verde en el plan parcial se le daría continuidad con la parcela que se reclasifica.



Estado actual



Estado modificado



1.3.3. Justificación de la modificación

La modificación se considera necesaria por varias razones

1. en el municipio no existe un pabellón cubierto, y la localización en la calle Poniente parece la más idónea, ya que, así podría servir tanto para el colegio como para el resto de los ciudadanos.
2. En esa zona ya existe una pista deportiva por lo que en principio solo sería necesario la cubrición de forma que el Ayuntamiento podría ahorrar en costes.
3. En esta zona se comenzó a construir una piscina municipal, obra que está paralizada, pero que en caso de continuar estaría fuera de ordenación y con esta modificación de suelo sería compatible con el nuevo uso de equipamiento. Además en caso de realizar vestuarios en la piscina estos podrían servir tanto para la piscina como para el pabellón.
4. Todos los terrenos que se pretenden modificar son de propiedad municipal.
5. La zona donde se pretende trasladar la superficie de espacio libre y zona verde es contigua al suelo urbano y se le daría continuidad con la zona verde y espacio libre que se estableció en el plan parcial del sector 1. Sector ya ejecutado. Este suelo se reclasificaría de Suelo no Urbanizable común a suelo urbano uso espacio libre y zona verde.
6. Los espacios a modificar son de la misma superficie 6.384m².

07 JUN 2016

1.3.4 Cuadros comparativos

	Estado actual	Estado modificado
Suelo espacio libre y zona verde	6.384m²	6.384m²
equipamiento	-	6.384m²

1.3.5 Justificación normativa

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 y Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001.
B) Reglamento de Planeamiento de Extremadura 7/2007 (RPLANEX)

En aplicación del artículo 106 de RPLANEX, el cual define la "Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística", en su apartado c) expone la necesidad de justificación de la innovación en relación a las determinaciones de los artículos 27 al 30 y 103 al 105 de RPLANEX y artículos 74, 80, 82 de la LSOTEX, justificándose a continuación:

- **Justificación artículo 74 de LSOTEX (modificado por la Ley 10/2015):**
  El citado artículo hace referencia a los "Límites de la potestad del planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas" .

Con la modificación que se pretende no existe incremento de edificabilidad pero sí de suelo dotacional, por lo que supone una mejora de calidad en el municipio.

- **Justificación artículos 103 al 105 de RPLANEX:**
  Estos artículos hacen referencia a la innovación de la ordenación urbanística, revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos, en el caso que nos ocupa, existe una reclasificación de suelo no urbanizable por lo que se exige evaluación medioambiental efectuada por órgano competente. Además como la innovación comporta diferente calificación ouso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres se prevee el mantenimiento de su superficie en ubicación distinta grarantizándose las características morofológicas que permiten el correcto uso y disfrute por lo ciudadanos.

  Además, según art. 105.2, al tratarse de una reclasificación de suelo no urbanizable, se exige evaluación de impacto ambiental efectuada por Órgano competente (generalmente la Dirección General de Medio Ambiente) que se tramitará previa a la aprobación inicial de la modificación.

- **Justificación artículo 80 de LSOTEX:**
  Se cumple en base al artículo 80. "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística" en su apartado 1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

- **Justificación artículo 82 de LSOTEX.**
  La presente modificación se adscribe a lo establecido en el citado artículo.

El Pleno ordinario 11 febrero 2016 y 6 junio 2016
El Secretario,
Fdo: Rosa María Murillo Fuentes
El Pleno extraordinario 26 mayo 2016 y 1 de junio 2016
El Secretario,
Fdo: Rosa María Murillo Fuentes
la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
03 MAY 2017
La Directora General de Sostenibilidad
07 JUN 2016

1.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

1.4.1 Introducción

En cumplimiento del artículo 75. *"Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística"* de LSOTEX, que expone *"Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio"*, se incluirá en el pertinente Programa de Actuación (el cual hará referencia a la necesidad de programar en el tiempo las diferentes acciones que desarrollen la presente Modificación) y Estudio Económico-Financiero (el cual evaluará económicamente las acciones expuestas con anterioridad).

La metodología seguida para la redacción del documento ha sido la siguiente:

1. Indicar las acciones que la presente Modificación determina.
2. Evaluar económicamente estas acciones.
3. Atribuir las acciones a cada uno de los agentes intervinientes.
4. Programación del desarrollo de las acciones.

1.4.2 Programa de Actuación

Se ha establecido como objetivo prioritario indicar las acciones previsibles que en la presente Modificación se determinan.

La gestión se realizará completa:

En los planes de ordenación se plasman las alineaciones y la normativa de aplicación, en cuanto a infraestructuras no se modifican las existentes, porque con la modificación propuesta no es necesario aumentar las infraestructuras actuales.

Aprobado por el Pleno
Con carácter ordinario
El día 11 de febrero de 2016
Villar de Rena, a 1 de junio de 2016

El Secretario,

Fdo: Rosa Mª Murillo Fuentes

Aprobado por el Pleno
Con carácter extraordinario
El día 26 de mayo de 2016
Villar de Rena, a 1 de junio de 2016

El Secretario,

Fdo: Rosa Mª Murillo Fuentes.

Aprobado definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

03 MAY 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 JUN 2016

1.5 Documentación del PGM afectado por la modificación

Las normas de ordenación no se ven afectadas por la modificación

Los planos que se ven afectados son clasificación de suelo, alineaciones y usos. En esta modificación se contempla la modificación de una porción de los planos más representativos, una vez se apruebe la modificación se procederá al refundido de los planos siguientes:

EOU 1.1	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
EOU 2.1	DESARROLLO Y GESTIÓN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
EOU 3.2	ALINEACIONES Y RASANTES
DOU 3.2	ALINEACIONES Y RASANTES
EOU 6.1	USOS GLOBALES
EOU 6.2	USOS PORMENORIZADOS

Madrigalejo, a noviembre de 2015

El equipo técnico de la OGU

Fdo.: Paz Romero Santos. Arquitecto

Aprobado Definitivamente por Resolución de la Excma. Sra. Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

03 MAY 2017

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Aprobado por el Pleno
Con carácter ordinario
El día 1 de febrero de 2016
Villar de Rena, 1 de junio de 2016
El Secretario.

Fdo.: Rosa mª murillo Fuenter

Aprobado por el Pleno
Con carácter ordinario.
El día 20 de mayo de 2016
Villar de Rena, 1 de junio de 2016

Fdo: Rosa mª murillo Fuenter

07 JUN 2016