El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

Doc 1

AYTTO. NAVALMORAL DE LA MATA
REGISTRO GENERAL
23 ABR 2018
ENTRADA N.º 3072

GRUPO MACAL S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVALMORAL DE LA MATA



JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 26 JUL 2018
Fdo.: Eybelia [illegible] Medina de Acevedo Verdía

DELIMITACIÓN DEL "S.U.D.S.-11" SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL CON ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA

Gedine
General de Ingeniería y Estructuras, s.l.

MARZO 2018

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X. Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

INDICE:

1 CONDICIONANTES PREVIOS. 3
2 MEMORIA JUSTIFICATIVA 3
2.1 OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO 3
2.2 PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN 3
2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 4
2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN 6
2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS 7
2.6 DISEÑO DE LA RED VIARIA 8
2.7 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD Y MEDIDAS PARA MANTENER LA PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS. 8
2.8 ESTÁNDARES DE CALIDAD. 9
2.8.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 74 DE LA LSOTEX, ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS Y ART. 28 DEL REPLANEX. 10
2.9 MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES. 11
2.10 MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA 12
2.11 GRADO DE CONSOLIDACION 13
2.12 ORDENANZAS 13
2.13 REFUNDIDO 13
ANEXO I: FICHA DE PLANEAMIENTO 14
ANEXO II: ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO 19
ANEXO III: PLANOS 24

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

16 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 26 JUL 2017

Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Estela [illegible]

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

1 CONDICIONANTES PREVIOS.

Se Redacta el presente documento por D. César Blázquez Martín, Ing. Civil e Ing. Técnico de Obras Públicas, Nº colegiado 13.857 y Dña. Clara Vela Iglesias, Ing. de Caminos, Canales y Puertos, Nº colegiada 32.544, tomando como base el documento redactado por José Luis Galindo Rubio, Arquitecto, Nº colegiado 307.343 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, aprobado inicialmente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata.

El objeto del presente documento es modificar aquellos aspectos técnicos incorporados al documento de modificación puntual tras la oportuna revisión por parte de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata.

Los Ingenieros autores de la revisión únicamente incorporan al presente documento aquellos aspectos técnicos que has sido revisados por la Administración municipal durante su revisión, no afectando tales modificaciones a aspectos de entidad técnica relevante que conlleve nueva aprobación provisional.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO Y AUTOR DEL ENCARGO

La presente Modificación Puntual del Plan General de Navalmoral de la Mata se redacta a iniciativa de la mercantil Grupo Macal S.L. con CIF B-10230134 y domicilio social C/ Rinconada de Albuera nº 4 de Navalmoral de la Mata, como propietaria de más del 50 % de los terrenos objeto de modificación.

2.2 PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación del Plan tiene por objeto la reordenación de unos suelos urbanizables, concretamente los situados en el "Sector 6 del PGM", colindantes por el Sureste con la actual delimitación del suelo urbano de Navalmoral de la Mata.

Dicho sector aparece en el PGM dividido en cuatro unidades de actuación, la 6.1, 6.2. 6.3, y 6.4.

Se pretende la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable "Sector 11" con ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA, tomando como base los terrenos incluidos en delimitada unidad 6.1 del sector 6 del vigente PGM.

Este nuevo sector 11 se ordenará manteniendo los criterios generales de aprovechamiento fijados por el PGM para el sector 6, ajustándose además, para la incorporación de la ordenación detallada, a los estándares del Art. 74 de la LSOTEX para suelos urbanizables y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento, siendo por lo tanto innecesario la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que lo desarrolle y todo ello sin alterar substancialmente la ordenación general prevista en este planeamiento.

No se produce por tanto reclasificación de suelo, sino que partiendo de un sector de suelo urbanizable delimitado se pretende delimitar otro, pero con la ordenación detallada incorporada para su rápida gestión posterior y transformación inmediata.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha
10 MAIO 2018
El Oficial Mayor,
Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

Se pretende así racionalizar la ordenación de todo el ámbito afectado con el objetivo de posibilitar su desarrollo de una manera coherente de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y con el propio PGM.

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual de las citadas Normas por cuanto el art.76.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que "A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los Municipios: La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

Esta modificación surge para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en el Plan vigente, a nuevas iniciativas de gestión y se inscribe dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a las nuevas situaciones sociales, económicas y urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo y la vigencia de una nueva ley.

La modificación no afecta al conjunto urbano de Navalmoral de la Mata, tratando únicamente de delimitar, sobre un suelo urbanizable ya existente (sector 6) y fijado por el PGM un nuevo sector de suelo urbanizable (sector 11) con uso principal residencial colindante con la actual delimitación de suelo urbano para permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes para que pueda materializarse una edificabilidad igual a la ya prevista en el planeamiento vigente (se mantienen las condiciones de aprovechamiento fijadas por el PGM para el sector 6).

2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGM de Navalmoral de la Mata establece las siguientes condiciones para los sectores de suelo urbanizable de tipo residencial, en el art. 170:

Artículo 170.- Condiciones del Suelo Urbanizable tipo Residencial.

1. *Características: Unidades residenciales de carácter permanente o de temporada, con viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, en hilera y colectiva y el equipamiento correspondiente.*
2. *Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada, adosada, en hilera o colectiva (según sectores).*
3. *Parcela mínima: La definida en la ficha.*
4. *Densidad máxima: La definida en la ficha.*
5. *Ocupación máxima de parcela: La fijará el Plan Parcial.*
6. *Dotaciones y servicios: Los fijará el Plan Parcial y como mínimo serán:*
   - *Agua potable: 175 l./h./d.*
   - *Energía eléctrica: 10 Kw./Vivienda (La distribución en baja será subterránea).*
   - *Saneamiento: El Plan Parcial asegura el sistema de evacuación que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas, ni ningún otro sistema insalubre y contaminante.*

26 JUL 2018 Mérida
26 JUL 2018 Mérida La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAIO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

- *Equipamientos: como mínimo conforme al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.*

7. *Usos: Unifamiliar aislada, adosada, en hilera o colectiva (según los sectores) y equipamiento correspondiente.*
8. *Red viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada no será inferior a 6 m., y las aceras no serán inferiores a 1'50 m.*
9. *Edificabilidad bruta: La definida en la ficha.*
10. *Todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo definidos en el P.G.O.U. de 1.990 y aprobados definitivamente hasta la fecha actual se regirán por sus respectivas Normativas (ver anejo a normativa). Todos los aspectos que estas Normativas no recojan se regirán por la presente Normativa del Plan General Municipal.*

JUNTA DE EXTREMADURA
26 JUL. 2018
Mérida
la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

A su vez el plan establece las siguientes condiciones particulares para el sector 6 y las condiciones de desarrollo de la unidad de actuación U.A.6.1.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR	Sector – 6
SUPERFICIE	17´6 Has.
CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO	-
PARCELA MÍNIMA	-
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	440 viviendas
EDIFICABILIDAD BRUTA	0´35 m²/m²
CESIONES	Según lo establecido en el Artículo nº 74 de la Ley 15/.2001 de 14 de Diciembre del Suelo de Extremadura.
USO ESPECÍFICO	Residencial
USOS COMPATIBLES	Equipamientos, terciario y artesanal.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.
SISTEMA DE GESTIÓN	Compensación.
OBSERVACIONES	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. Se desarrollará mediante Unidades de Actuación (6.1, 6.2, 6.3, 6.4). Será de aplicación obligada toda la Normativa del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Quedan adscritos al Sector 6 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento. (Ver

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha
10 MAYO 2018
El Oficial Mayor,
Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

plano de gestión S.G.A-S-6). Específicamente se adscribe la nueva glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente a la antigua C.N.-V en un porcentaje del 45 %, quedando el resto adscrito al Sector 5.

U.A.-6.1.: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada:	*42.500 m².*
Nº máximo viviendas:	*112*
Edificabilidad máxima:	*0´35 m²/ m².*
Tipología vivienda:	*Colectiva y unifamiliar en hilera.*
Sistema de Ejecución:	*Compensación.*
Uso prioritario:	*Residencial.*
Usos permitido:	*Terciario y Equipamientos.*

Además el PGM incluye en la ficha de desarrollo del Sector 6, la adscripción en un porcentaje del 45 % de la glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente de la antigua CN-V como un sistema general de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento.

En concreto en el art. 6.4 del Documento 4 del PGM de Gestión y Programación, se fija que el coste que se debe asumir es del 45 % del total de la obra.

Para la determinación de los terrenos afectos al nuevo sector tras la modificación puntual se ha procedido a determinar el total de terrenos destinados a sistemas generales, aún no conseguidos por la administración. Conforme se detalla en documentación gráfica el total de suelo adscrito no conseguido al sector 6 es de 3.475,58 m2, determinados aplicando el 45% de 7.723,51 m2 que corresponden con los a los suelos adscritos no conseguidos a los sectores 5 y 6 actual, conforme determina el Plan General Municipal.

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

FINCA APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	
Nº	Polígono	Parcela
1	13	266
2	13	49
3	13	229
4	13	50
5	13	226
6	13	52
7	13	37
8	13	33
9	13	35
10	13	34
11	13	38
12	13	61

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de esta Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

Refundido tras la aprobación inicial.

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

En base a los anteriores condicionamientos del Plan General, tanto del Sector 6, como de desarrollo de la UA 6.1 de dicho sector, la presente Modificación Puntual pretende la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable "Sector 11" con ORDENACIÓN DETALLADA INCORPORADA, tomando como base los terrenos incluidos en la delimitada Unidad 6.1 del sector 6 del vigente PGM, delimitados en función de la realidad geométrica y parcelaria existente, manteniendo los criterios de desarrollo fijados por el vigente PGM, delimitando ahora dentro del sector 11 una única unidad de actuación, la UA 11.1.

La modificación se apoya en el interés general que para el municipio supone la consecución de manera inmediata y acorde al modelo de crecimiento urbano fijado por el plan, de una cantidad considerable de suelos con destino residencial (libre y protegido) y a su vez se dispondrá de gran cantidad de suelo dotacional público apto para acoger edificaciones de carácter institucional y equipamientos públicos, ya que se plantea la creación de una unidad de actuación en un sector de suelo urbanizable con la ordenación detallada incorporada para su rápida gestión y transformación posterior inmediata.

La incorporación de la ordenación detallada en este nuevo sector 11, a través de su unidad de actuación la UA 11.1, permitirá de inmediato la reparcelación y la ejecución de la urbanización, siendo por lo tanto innecesaria la redacción de cualquier documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UA.

Aunque la zona tiene un carácter sensiblemente urbano, ya que los terrenos son colindantes al núcleo urbano consolidado, se opta por mantener la clasificación actual que le otorga el Plan, es decir como Suelo Urbanizable conforme al Art. 10 de la LSOTEX estando por lo tanto sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en los Arts. 13 y 14 de dicha Ley, para esta clase de suelo.

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (artículo 78.3 de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX), en tanto que como hemos visto en Navalmoral de la Mata no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanístico que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo potencialmente edificable, al ser urbanizable, no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.

Por otro lado queda justificado artículo 80.5 de la LSOTEX, ya que en ningún caso lo propuesto desvirtúa la ordenación originaria en tanto que la solución propuesta cubre con mayor eficacia (al dotar al municipio de un nuevo suelo residencial/dotacional de manera inmediata) las necesidades y objetivos originales plasmados en el plan, ya que permite la simplificación de la gestión urbanística de la zona y el posterior desarrollo de los terrenos.

De acuerdo con lo indicado en la unidad de actuación se cumplen los requisitos necesarios para hacer viable su desarrollo dado que es posible el cumplimiento de los deberes derivados de la actuación urbanizadora y que son los de cesión, ejecución de la urbanización y equidistribución.

La ordenación propuesta mantiene las disposiciones contenidas en el Plan vigente resolviéndose la ampliación necesaria del sistema viario contenido en el mismo con objeto de mantener la necesaria coherencia y definir un sistema suficiente de infraestructuras que garantice la funcionalidad y calidad del futuro desarrollo. De esta forma se consigue que el

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha 10 MAYO 2018
El Oficial Mayor,
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

Refundido tras la aprobación inicial.

crecimiento urbano resulte armónico definiendo con claridad las características generales de la ordenación cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable.

2.6 DISEÑO DE LA RED VIARIA

La red viaria que se proyecta trata de solucionar tanto las necesidades del tráfico y vialidad dentro del propio ámbito objeto de la actuación como las conexiones con el resto del viario existente incluyendo las necesidades futuras derivadas del posible crecimiento en los suelos urbanizables colindantes.

La ordenación viaria planteada en esta UA 11.1 propuesta dentro del Sector 11, se apoya en el viario definido como sistema general por el PGM que une la Nacional V con los viarios del Sector 11. La prolongación de dicho sistema general aparece definido dentro de la UA 11.1 como Calle Uno, con una sección que varía entre 16,70 metros en su conexión con el sistema general ejecutado hasta la fecha (que es la conexión con la carretera), y los 12 metros de sección hacia el interior de la UA.

Interiormente se plantean dos viarios de 12 metros, concretamente la Calle Dos y la Calle Tres, como prolongación de los viarios existentes en la trama urbana colindante en continuación de la calle Fuente la Cueva como accesos a los futuros desarrollos urbanísticos de los suelos urbanizables colindantes así como a la zona de equipamientos propuesta en la ordenación. Perpendicularmente a estos dos viarios y como eje vertebrador del sector se plantea de Norte a Sur la Calle Cinco de 12 metros de sección que une el sistema general con las calles Dos y Tres. Dicho viario se prolonga sirviendo de acceso a la gran zona de equipamiento central. La red viaria se completa un viario de 9 metros de sección, Calle Cuatro, perpendicular al viario Dos y Tres y con el ensanche de la calle Fuente la Cueva, que garantizan la correcta accesibilidad y movilidad interior dentro del sector. Además, por indicación municipal se propone la creación de un carril contraincendios de cinco metros que con dos accesos a través de la calle Fuente la Cueva y la calle Tres, discurre por la zona verde pública.

2.7 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD Y MEDIDAS PARA MANTENER LA PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

El estudio comparativo de la edificabilidad entre la situación del Planeamiento vigente y la modificación que se tramita se realiza considerando el mantenimiento de los criterios del PGM para los sectores de uso residencial.

Analizando el documento puede observarse como la propuesta que se tramita no produce aumento de aprovechamiento ya que se mantienen para el Sector 11 y su unidad de actuación UA11.1 los criterios de aprovechamiento que el Plan fija para el Sector 6 y su Unidad 6.1 de los que traen origen.

Así pues se mantiene la edificabilidad bruta de 0,35 m2/m2 así como el resto de requisitos establecidos previamente por el PGM es decir:

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

1 0 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Viverde Jiménez

Nº máximo viviendas:	25 Viv/Ha
Edificabilidad máxima:	0´35 m²/ m².
Tipología vivienda:	Colectiva y unifamiliar.
Sistema de Ejecución:	Compensación.
Uso prioritario:	Residencial.
Usos permitidos:	Terciario y Equipamientos.
Sistemas generales adscritos no conseguidos por la Administración:	**782,01 m2s***



* Para la determinación de los sectores generales adscritos no conseguidos por la Administración se parte de los siguientes datos:

SUPERFICIE DEL SECTOR 6 CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL: 173.697,00 m2.

(El valor de la superficie del sector se ha tomado de la delimitación grafica contenida en los planos de ordenación. Procede tomar el valor grafiado con exactitud en los planos de ordenación por cuanto se estará del lado de la seguridad a la hora de determinar el 45 % de la adscripción de sistemas generales, en todo caso el valor contenido en la ficha de 17,6 Ha como es evidente responde a un valor aproximado redondeado)

SUPERFICIE DE SISTEMA GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR 6 NO CONSEGUIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN: 45*7.723,51 M2/100 = 3.475,58 m2.

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR 11 NO CONSEGUIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN: 782,01 m2.

PORCENTAJE DE SISTEMAS GENERALES DEL S-11 SOBRE EL S-6 DEL PGM NO CONSEGUIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN: 22,50 %.

PORCENTAJE DE SISTEMAS GENERALES DEL S-11 SOBRE EL TOTAL DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR 5 Y 6 DEL PLAN GENERAL NO CONSEGUIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN: 10,12 %.

PORCENTAJE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR 6 RESULTANTE NO CONSEGUIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN: 34,88 %.

2.8 ESTÁNDARES DE CALIDAD.

Se reordena suelo residencial dentro de la UE 11.1 que en total suponen 39.074,51 m2s de superficie neta del sector más 782,01 m2s correspondiente a los sistemas generales exteriores adscritos al sector no conseguidos por la Administración, con lo que la superficie total es de 39.856,52 m2s.

La Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reglas sustantivas en la ordenación de nuevos desarrollos, así como el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones elegidas para el Sector 11.1 Navalmoral de la Mata

- Densidad: 25 viviendas/ Ha.
- Edificabilidad: 0,35 m2/m2

Los parámetros elegidos están muy por debajo de los estándares fijados como máximos en la LSOTEX y REPLANEX.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha
10 MAYO 2018
El Oficial Mayor,
Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo. Isaac Valverde Jiménez

Es decir, la zona ordenada permite un máximo de 99 viviendas a construir con una edificabilidad total de 13.949,78 m2, ajustado a lo dispuesto en la LSOTEX.

2.8.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 74 DE LA LSOTEX, ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS Y ART. 28 DEL REPLANEX.

La Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reservas para dotaciones públicas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

Por otro lado el art. 28 del reglamento de Planeamiento de Extremadura establece los límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable.

Art.28.b.

Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario que no podrá ser inferior a 35 m2 por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores que se permita el uso residencial. De los que como mínimo serán 15 de ellos destinados a zonas verdes.

20 % de 13.949,78 m2	2.789,96 m2 para suelo dotacional
15 % de 13.949,78 m2	2.092,47 m2 para zonas verdes

Según el citado artículo la superficie destinada a zonas verdes nunca será menor del 10% de la superficie de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos. Por tanto:

10 % de 39.074,51 m2	3.907,45 m2 para zonas verdes

Art.28.d.

PLAZAS DE CARÁCTER PRIVADO.

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece una plaza por cada 100 m2 de edificación en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m2 (13.949,78 aprov. Objetivo / 99 Viv. = 140,91 – 25 garaje = 115,91 m2 x 0.8 (zonas comunes) = 92,73 m2 edificables por vivienda), por lo que en nuestro caso tendremos:

13.949,78 m2 / 100 = 140 plazas.

Estas 140 plazas privadas se establecerán en el interior de las edificaciones con destino residencial.

PLAZAS DE CARÁCTER PÚBLICO.

Se establece una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable.

13.949,78 m2 / 200 = 70 plazas

En nuestro caso se dispondrá aneja a la red viaria un total de 70 plazas (Artículo 74.2.2.d de la Ley del suelo 15/2001 de 14 de Diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura).

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

En total se disponen 70 plazas anexas a los viales propuestos (así se refleja en la documentación gráfica adjunta) para así responder mejor a las necesidades de aparcamiento. El diseño y dimensiones de las plazas aparecen en la documentación gráfica adjunta a este documento.

Se establece la reserva mínima de plazas que establece la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Art.28.2.

La reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública será del 30 % en base a lo establecido en la LSOTEX.

Art.30.

- DISTRIBUCIÓN Y CUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres, pertenecientes al sistema local de zonas verdes "Espacios libres de uso público UP", ocupan una superficie de 3.929,23 m2 acorde a lo dispuesto tanto en tamaño como en disposición a lo establecido el Art. 30 del REPLANEX.

- Se proyecta, por indicación del Ayuntamiento de Navalmoral de la Mata un único espacio destinado a jardines de **3.929,23 m2** donde se puede inscribir un círculo de 30 metros de diámetro. Dicho espacio es superior al exigido por ley (se reservan **3.929,23** cuando se exige 3.907,45), ha sido diseñado separando la zona edificada de la zona forestal mediante una barrera de 25 metros libres y un camino perimetral con dos vías de acceso.

- EQUIPAMIENTOS.

Se destina a equipamientos comunitarios genéricos calificados con la ordenanza de aplicación "EO otros Equipamientos" en el presente documento, un total de 2.789,96 m2 destinados a ese uso, los cuales se localizan en dos parcelas, con el fin de conseguir un equipamiento coherente por su dimensión como por su disposición dentro de la trama urbana, todo ello acorde a lo establecido el Art. 74.2.2.b de la LSOTEX

- TABLA COMPARATIVA

	LSOTEX/REPLANEX	**UA 11.1**
Espacios Libres	3.907,45 m2	**3.929,23 m2**
Equipamientos	2.789,96 m2	**2.789,96 m2**
Total	**6.697,41 m2**	**6.719,19 m2**

2.9 MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.

Las mejoras correspondientes a la ordenación que se introducen con la solución contenida en la presente propuesta se refieren especialmente a la conexión viaria de la zona y

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de esta Ayuntamiento acordó
la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de
estos planos y documentos
urbanísticos en sesión de fecha

1 0 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Talverde Jiménez

a la adecuación de las manzanas resultantes para la promoción de viviendas unifamiliares y pequeños bloques de adosados.

Respecto al resto de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito ordenado se basan en la ampliación y mejora de las redes existentes de forma que den cabida a las nuevas necesidades planteadas por el desarrollo urbano que se propone. En especial se incorporan en el anexo de ordenación detallada el plano correspondiente la situación de las distintas redes con lo cual se justifica la disponibilidad para absorber la demanda resultante.

Con lo hasta aquí indicado se justifica la mejora que significará la modificación que se propone en cuanto a infraestructuras servicios y dotaciones dando cumplimiento con ello a lo establecido en el art.80.5 de la Ley 15/2001.

2.10 MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

La nueva ordenación que se propone para el desarrollo urbanístico del ámbito comprendido en la UE producirá una serie de mejoras que habrán de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se pondrá en el mercado de forma inmediata una cantidad de suelo considerable que incidirá a la baja sobre los precios actuales del suelo.
- Se dispondrá de gran cantidad de suelo dotacional público apto para acoger edificaciones de carácter institucional y equipamientos públicos, suelo del que actualmente carece el municipio.
- Obligatoriamente deberá destinarse el 30 % de este suelo a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen.
- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación de lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.
- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.
- Como ya se ha indicado la puesta en el mercado del suelo objeto de desarrollo evitará la especulación con el suelo y la vivienda.
- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- Con las cesiones de suelo previstas y las infraestructuras a realizar se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAIO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo. Isaac Valverde Jiménez

- En el diseño realizado y la tramitación seguida se garantiza la protección y conservación del paisaje natural integrándose en la ordenación global del Plan General vigente.

2.11 GRADO DE CONSOLIDACION

En las actuaciones que se proponen es viable la dotación de servicios urbanísticos en grado suficiente para la edificabilidad máxima prevista apoyándose en las redes generales existentes. Con objeto de que puedan apreciarse las características de dichas infraestructuras se aportan planos de información en los que se refleja la situación actual de cada uno de los servicios.

Con respecto al grado de consolidación puede apreciarse en los propios planos de estado actual que todas las manzanas adyacentes a la unidad de actuación que se proyecta están edificadas, lo que permite fijar un ámbito suficientemente consolidado.

2.12 ORDENANZAS

Son de aplicación las ordenanzas correspondientes a suelo urbano en la medida que no contradigan lo previsto en el anexo de ordenación detallada de la UA 11.1 del Sector 11 que acompaña a la presente modificación. En concreto serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Residencial:
  - RA Residencial Ensanche Extensivo.
- Dotacional
  - EO Otros Equipamientos
  - UP Espacios libres de uso público.
  - Zonas de servicio urbano

2.13 REFUNDIDO

La presente modificación se refundirá con el resto de la documentación contenida en el Plan General de Navalmoral de la Mata una vez sea aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

A tales efectos se adjunta documento de Ordenación Detallada del Sector 11.1, para que, formando parte de esta modificación puntual, se incorpore como anexo al PGM de Navalmoral de la Mata.

Marzo 2018.

Los Técnicos Autores del refundido.

Firmado por 76014366X CESAR BLAZQUEZ (R: B10310761) el día

Fdo. Clara Vela Iglesias.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos.

Fdo. César Blázquez Martín.
Ing. Civil e Ing. Técnico Obras Públicas.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544, (20/04/2018)

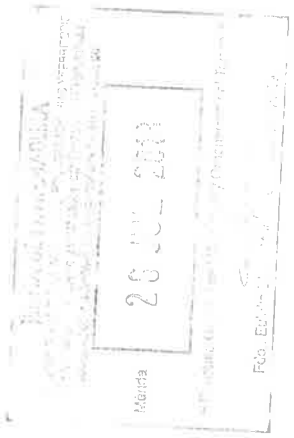
El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAIO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo. Isaac Valverde Jiménez

Refundido tras la aprobación inicial.



ANEXO I: FICHA DE PLANEAMIENTO

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

27 MAY 2018

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

SECTOR 11

DENOMINACIÓN DEL SECTOR	Sector – 11
SUPERFICIE neta del sector	39.074,51 m2
Sistemas generales exteriores adscritos no conseguidos por la Administración	782,01 m2
Superficie total a efectos de cálculo de aprovechamiento	39.856,52 m2
CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO	Presenta ordenación detallada incorporada
PARCELA MÍNIMA	-
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	112 viviendas
EDIFICABILIDAD BRUTA	0´35 m²/m²
CESIONES	Según lo establecido en el Artículo nº 74 de la Ley 15/.2001 de 14 de Diciembre del Suelo de Extremadura.
USO ESPECÍFICO	Residencial
USOS COMPATIBLES	Equipamientos, terciario y artesanal.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
DESARROLLO	Programa de Ejecución, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.
SISTEMA DE GESTIÓN	Compensación.
OBSERVACIONES	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. Se desarrollará mediante Unidad de Actuación (11.1). Será de aplicación obligada toda la Normativa de Dominio Público Hidráulico. Quedan adscritos al Sector 11 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento. Específicamente se adscribe la nueva glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente a la antigua C.N..-V, en un porcentaje del 10,12%, quedando el resto, adscrito al Sector 6 en un porcentaje de 34,88% y adscrito al Sector 5 en un porcentaje de 55%.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.

Fdo. Isaac Valverde Jiménez

U.A.-11.1.: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada:	39.074,51 m2.
Superficie SG adscritos no conseguidos por la Administración:	782,01 m2.
Superficie total:	39.856,52 m2.
Nº máximo viviendas:	112
Edificabilidad máxima:	0´35 m²/ m².
Tipología vivienda:	Colectiva y unifamiliar.
Sistema de Ejecución:	Compensación.
Uso prioritario:	Residencial.
Usos permitidos:	Terciario y Equipamientos.



27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAIU 2018

El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.

Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

FICHA DEL SECTOR 6 MODIFICADA

DENOMINACIÓN DEL SECTOR	Sector – 6
SUPERFICIE	13,38 Has
CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO	-
PARCELA MÍNIMA	-
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	328 viviendas
EDIFICABILIDAD BRUTA	0´35 m²/m²
CESIONES	Según lo establecido en el Artículo nº 74 de la Ley 15/.2001 de 14 de Diciembre del Suelo de Extremadura.
USO ESPECÍFICO	Residencial
USOS COMPATIBLES	Equipamientos, terciario y artesanal.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.
SISTEMA DE GESTIÓN	Compensación.
OBSERVACIONES	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. Se desarrollará mediante Unidades de Actuación (6.2, 6.3, 6.4). Será de aplicación obligada toda la Normativa del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Quedan adscritos al Sector 6 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento. (ver plano de gestión S.G.A-S-6). Específicamente se adscribe la nueva glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente a la antigua C.N.-V en un porcentaje del 34,88 %, quedando el resto adscrito al Sector 11 en un porcentaje de 10,12 % y adscrito al Sector 5 en un porcentaje de 55%.

Mérida 26 JUL 2018

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de esta Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAIU 2018

El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

U.A.-6.2.: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 38.700,00 m².

Nº máximo viviendas: 96.

Edificabilidad máxima: 0´35 m²/ m².

Tipología vivienda: Unifamiliar en hilera.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

U.A.-6.3.: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 69.000,00 m².

Nº máximo viviendas: 172.

Edificabilidad máxima: 0´35 m²/ m².

Tipología vivienda: Unifamiliar adosada o aislada.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

U.A.-6.4.: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 26.100,00 m².

Nº máximo viviendas: 60.

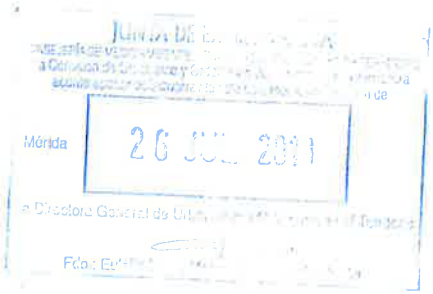
Edificabilidad máxima: 0´35 m²/ m².

Tipología vivienda: Unifamiliar y colectiva.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.



27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

ANEXO II: ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL ABREVIADO

Mérida 20 JUL. 2018

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la APROBACIÓN PROVISIONAL de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha
10 MAYO 2018
El Oficial Mayor,
Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

En cumplimiento del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, se realiza el presente Estudio Simplificado para evaluar las posibles acciones impactantes que pudieran originarse en la modificación del Plan anteriormente expuesta.

El objeto de este estudio es complementar la memoria justificativa en base a criterios medioambientales que justifiquen su aprobación y que informen de que los distintos procesos urbanísticos que pretende esta modificación no suponen una modificación negativa en el medio en el que se ubican.

2. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno.

SUELO RESIDENCIAL: La cercanía de esta zona al núcleo urbano consolidado así como que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas, el continuo trasiego de trafico rodado hacia las múltiples fincas por la que se accede por dicha prolongación de la vía urbana planteada, supone la degradación del medio, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

SUELO DOTACIONAL Y ZONAS VERDES: El suelo que se pretende destinar a dotacional abarca la superficie de matorral. El diseño propuesto parte del mantenimiento de la realizad física del terreno conservando la vegetación existente en las zonas de ladera y uso dotacional en la parte más llana.

En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos (urbanizable), indicar que se han ya perdido parte de los valores que caracterizan a este tipo de suelo (según el Plan que les confiere su aptitud para ser urbanizados), ya que tales características se encuentran degradadas por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían.

En el momento de evaluar el impacto se tiene en cuenta la visibilidad, la calidad del paisaje y la fragilidad del mismo. La fragilidad de un área se define como la aptitud del territorio para absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad paisajística y en la que van a influir de mayor a menor los siguientes factores.

- Densidad de la Vegetación: Media, que disminuye el impacto, si bien como se ha descrito, el medio se encuentra bastante degradado en la zona que en la actualidad es la Zona susceptible de ser más masivamente edificada (zona de uso residencial) y el diseño que plantea la zona verde y dotacional precisamente conserva las vistas desde todas las posibles situaciones cercanas.
- Contraste de color entre el suelo y la vegetación: Un contraste no muy alto, ya que se trata de zonas de montaña.
- Altura de vegetación y estratificación de la misma: Vegetación media y variada que oculta posibles nuevas construcciones.
- Contraste cromático de la vegetación: Medio.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó
la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de
estos planos y documentos
urbanísticos en sesión de fecha
10 MAIO 2018
El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.

Además de la obviedad de la existencia de viviendas y de edificaciones variadas en el entorno inmediato que ya de por sí modificaron en su momento la orografía original la cercanía al suelo consolidado no implica un agotamiento de posibles valores medioambientales que ya de por sí se encuentran bastante degradados.

A esto se une la poca superficie de la modificación que en ningún caso puede suponer degradación del medio. La actuación posible en la zona dotacional se moverá en unas edificabilidades y volumetrías muy controladas definidas desde el propio carácter de la actuación.

Los terrenos por los que se proyectan los accesos están abiertos al paso a propiedades vecinas en la actualidad por lo que ya se encuentran vacíos de cualquier tipo de vegetación, sin árboles y sin cultivo alguno. Toda esta degradación del medio, debido a la pérdida de la vegetación original y a las distintas fuentes de contaminación existentes (ruidos, tráfico...) han provocado la desaparición de fauna autóctona.

Otros factores a tener en cuenta son la pendiente y la orientación del lugar. El incremento de la pendiente va unido al aumento de la fragilidad visual, y en cuanto a la orientación, una iluminación solar mayor sirve para destacar posibles contrastes.

La zona a modificar está situada sobre un terreno con una pendiente pronunciada respecto a los desniveles vecinos y cuya orientación no proporciona una iluminación solar grande, de modo que la fragilidad visual es pequeña al verse rodeado por arboleda.

La calidad de un paisaje es de difícil determinación aisladamente y se hace en términos comparativos. La valoración se hará de forma subjetiva y global, ya que el paisaje se percibe como un todo y es difícil descomponerlo en partes. Para tratar la visibilidad de una zona de posibles construcciones se determina la zona llamada visualmente afectada debida a la misma, la cual nos da a conocer el ámbito de los posibles impactos visuales. Los factores a tener en cuenta para medir la visibilidad son: el alcance visual, la pérdida de nitidez con la distancia, la intrusión visual y la coloración de la construcción.

En resumen, existen una serie de parámetros y observaciones que nos permiten valorar el impacto ocasionado por la modificación que nos ocupa sobre el paisaje.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL ECOSISTEMA EN FUTURAS FASES DE CONSTRUCCION.

Debido a las características de los trabajos a realizar y la composición del medio natural directamente afectado, no es de esperar ningún efecto negativo que sea mínimamente significativo sobre el medio ambiente. Por una parte el entorno se encuentra muy consolidado por edificaciones y además, al respetarse el aspecto del entorno (orografía del terreno, trazados de vías, relieve, y usos de suelo, etc.) no van a existir mayores problemas que los generados por pequeñas acciones de carácter complementario y técnico. La preservación del matorral como zona verde en las laderas mitiga sin duda posibles actuaciones en el futuro.

MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y EXPLANACIONES.

Las excavaciones a llevar a cabo se reducen a las propias de la apertura de cimientos y conducciones de servicios (situados a pie de parcela), siendo estas de poca entidad, ya que no se producirán ni explanaciones ni ataluzados, ya que como se ha explicado no se prevén movimientos importantes en tanto que se respetan actuales niveles y rasantes.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAIO 2018

El Oficial Mayor,

Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

Las posibles nuevas conducciones discurrirán por los accesos existentes, o sus cunetas que a día de hoy se encuentran distorsionadas respecto a su estado natural original.

TRANSPORTES DE MATERIALES.

No significarán degradación del medio en tanto que se realizarán por los actuales caminos que además tienen un continuo fluir de tráfico.

DESARBOLADO.

No se tiene previsto la tala de especie arbórea alguna, por no ser necesario. Las posibles talas serán oportunamente informadas en el momento en que se definan posibles actuaciones. La zona dotacional es la menos densa de la zona donde se puedan producir posibles talados de árboles.

VALORACIÓN DE LOS EFECTOS SEÑALADOS.

Tal y como se ha expresado en los puntos anteriores, dadas las características de la actuación propuesta no se prevé que se ocasionen daños sobre el medio natural, siendo los efectos sobre el ecosistema mínimos o poco significativos.

4. DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR O EVITAR EL IMPACTO.

POSIBLES FUTURAS EDIFICACIONES Y ENTORNO

Tanto por su ubicación como por su volumen e imagen, no se perturbarán ni la perspectiva ni los valores paisajísticos del lugar, dado que se trata de una actuación puntual de baja silueta (máximo dos alturas) y realizada con materiales tradicionales de la zona.

La escasa entidad del deterioro que sufrirá el medio natural a causa de las futuras actuaciones y el actual estado del mismo anteriormente explicado hace que no sea necesario contemplar medidas correctoras concretas, a parte de las precauciones de carácter técnico y funcional antes mencionadas. No obstante, y a fin de conseguir una mayor integración y adaptación al medio circundante se utilizarán los materiales constructivos propios de la zona para el tipo de arquitectura que nos ocupa, tal como se ha indicado y que además se garantizan en tanto que las propias ordenanzas municipales así lo definen.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS:

La dotación de los servicios necesarios no resultará impactante debido a que los tendidos de las conducciones serán subterráneos.

De este modo el abastecimiento de agua potable se realizará mediante su conexión con la red municipal al igual que la evacuación de aguas negras y el suministro de energía eléctrica se realizará también a la red municipal.

27 MAY 2018

Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)

El Pleno de este Ayuntamiento acordó la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de estos planos y documentos urbanísticos en sesión de fecha

10 MAYO 2018

El Oficial Mayor,

Refundido tras la aprobación inicial.
Fdo.: Isaac Valverde Jiménez

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas y el impacto visual de la pequeña operación urbanística no será relevante en ningún caso.



Firmado digitalmente por César Blázquez Martín, 76014366X, Ingeniero Civil e Ingeniero T. Obras Públicas - Col. 13857, y por Clara Vela Iglesias, 76047024P, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos - Col. 32544. (20/04/2018)