MODIFICACIÓN Nº 14
Del Plan General de Ordenación
Urbana de Villar de Rena

(CONSISTENTE EN MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN DE UN LATERAL DE CALLE CAMINO DE CEMENTERIO)

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2015
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS

Técnico redactor: PAZ ROMERO SANTOS, ARQUITECTO
Peticionario: AYUNTAMIENTO DE VILLAR DE RENA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 MAR 2015
La Directora General de Urbanismo, Turismo y Territorio
Fdo.: Eufalia Elena Moreno

04 MAR 20..

Introducción

Promotor

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 estructural del Plan General Municipal para modificar la alineación de un lateral de la calle Camino del Cementerio para suavizar el quiebro existente en esta calle.

Los responsables del ayuntamiento concretan los objetivos de la modificación a realizar adjuntado 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 diversas 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).
- 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 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2015
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La [illegible] TERRITORIO
Mérida 26 MAR 2015
La Directora General de [illegible] Territorio
Fdo.: Eulalia Elena [illegible]

04 MAR 2015

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

Memoria informativa

Antecedentes de hecho

Según informe de solicitud recibido por parte del Ayuntamiento de Villar de Rena 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 ampliar las dimensiones de la calle minimizando así el quiebro que en ella existe.

Se realizó por los servicios técnicos de Diputación un levantamiento topográfico de la zona, encargado por el Ayuntamiento de Villar de Rena. Levantamiento que se ha tomado como base, modificando la base cartográfica de Villar de Rena en esta zona.

Se pretende modificar la alineación de un lateral de la calle Camino del Cementerio para suavizar el quiebro de dirección que existe en esta calle, de forma que sea más cómodo el tránsito por ésta, por lo que se ha acordado con la propiedad privada modificar la alineación en el lateral donde no existe aún edificaciones de forma que no se modifica la superficie edificable residencial privada. El otro lateral no se modifica porque existen construcciones que ya definen la alineación.

Con la finalidad de dar respuesta a esta necesidad se redacta la presente innovación por parte de esta Oficina de Gestión Urbanística.



***Grafico 1.** Vista área de los terrenos del ámbito y marcada (en verde) alineación que se modifica.*

Ámbito de la modificación

Con esta modifación se pretende la modificación de alineación de un lateral de la calle Camino de Cementerio para suavizar el quiebro de dirección que en esta existe.

El lateral donde se pretende modificar la alineación es de uso residencial, pero la superficie de este uso no se modifica, ya que, se ha pretendido compensar en un lado y otro de la alineación, para que no existiese diferencia en aprovechamiento, y ésta se mantuviese en las mismas proporciones.

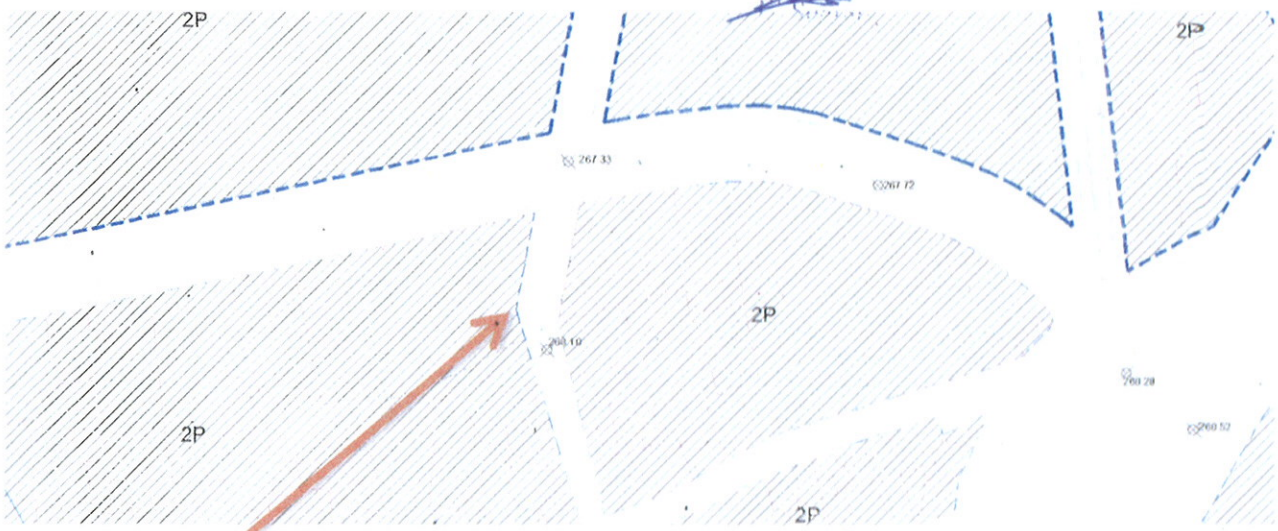
Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2015
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

2 6 MAR 2015

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

Estado actual



Zona a modificar

Estado modificado



Grafico 2. Vista de estado actual y modificación que se pretende, y leyenda de clasificación y calificación de los terrenos según plano EOU-06 del PGM de Villar de Rena.

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

Mérida 26 MAR 2015

La Directora General de ... del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena ...

04 MAR 2015

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario.

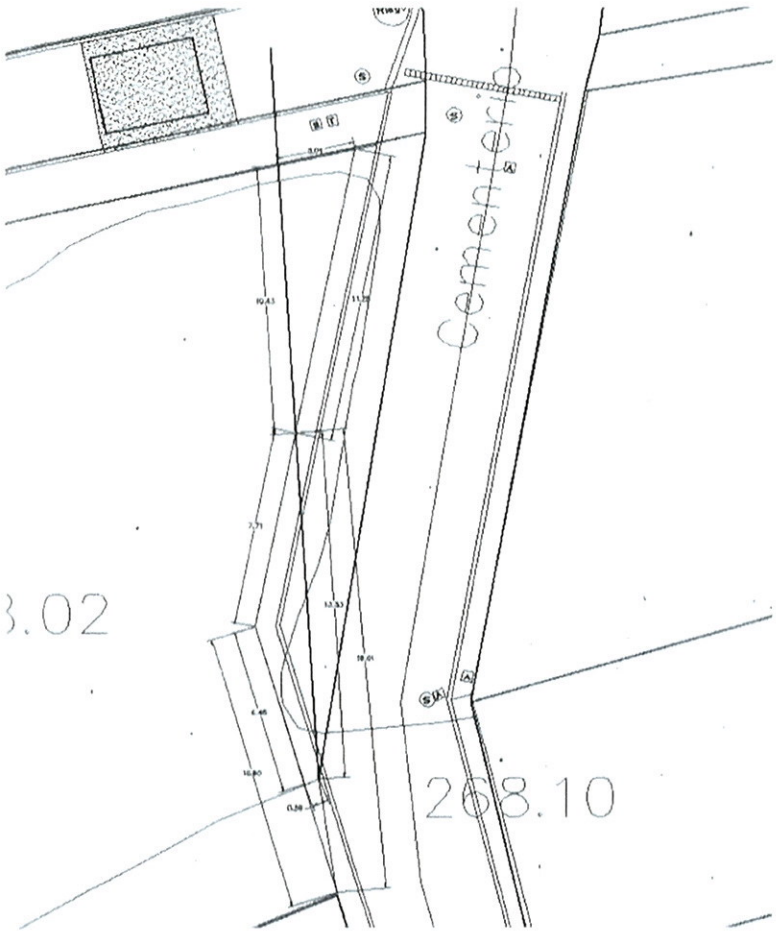


Grafico 3. Como se puede observar las superficies a un ladoy otro de la alineación se han compensado para que la superficie edificable no varíe.

Fines y Objetivos

Los objetivos de la presente modificación son:

a) Modicación de alineación en un lateral de la calle Camino de Cementerio

El fin que se pretende con la modificación de la alineación de la calle Camino de Cementerio es suavizar un quiębro del viario, mejorando así la funcionalidad del viario y las condiciones estéticas de la calle.

Para no perjudicar a terceros con la modifiación de esta alineación, la superficie edificable no varía.

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2015
Villa de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario.

JUNTA DE [illegible]
CONSEJERÍA DE [illegible]
La [illegible] TORIO
Mérida 26 MAR 2015
La Directora General de Urbanismo [illegible] Territorio
Fdo.: Eulalia Eliana Mª [illegible]

[illegible]AR 2015

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

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"**, calificado como viario cuya titularidad es íntegramentemunicipal, y la manzana que da a esa alineación es de propiedad particular, según se ha acordado entre ayuntemiento y particular según conversación con el Ayuntamiento, ambas partes están de acuerdo en la modificación de la alineación, entendiendo el particular que con esta modificación mejora la configuración de la calle, y no se causa ningún daño material ya que en el límite de esta alineación no existe edificación, siendo actualmente un solar sin edificar.

IDENTIFICAR AL PARTICULAR

Las innovaciones propuestas en la ordenación, consisten en:

1. **Modificar la alineación de un lateral de una calle,** la calle Camino de Cementerio para suavizar el quiebro que en ésta existe.

2. **Se mantiene la superficie de viario y de residencial, ya que, se han compensado las superficies.**

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,** respectivamente.

Esta modificación que se pretende no modifica la memoria de ordenación del PGM, únicamente afecta a la planimetría.

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2015
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 MAR 2015
La Directora General de Urbanismo y del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moral

04 MAR 2015

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

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:

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2015
Villar de Rena 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario

Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito

Con la modificación de la alineación no se modifica la superficie de la manzana que tiene fachada en esa alineación, cuyo uso es el residencial a un lado y viario a otro.

La mejora de la ordenación del ámbito mejora suavizando el quiebro de una alineación.

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, se mantiene ésta.

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, ya que, no se modifican, ni se ven alterados porque la edificabilidad se mantiene.

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."*

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
26 FEB 2015
La Directora General de Urbanismo, Arquitectura y Territorio

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 de 1978.

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.

Aprobado por
Con carácter
El día de
Villar de Rena, a de

El Secretario

04 MAR 2015

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, en todo caso una disminución, 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, sino que se modifican ligeramente una de las alineaciones existentes, para su mejora estética y de funcionalidad, sin modificar su superficie.

En Madrigalejo, a 11 de noviembre de 2013

OGU Vegas Altas

Paz Romero Santos, Arquitecto

Aprobado por PLENO
Con carácter INICIAL
El día 29 de ENERO de 2014
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible] TERRITORIO
[illegible]
Mérida 26 MAR 2015
La Directora General de [illegible] del Territorio
Fdo.: [illegible]

Aprobado por PLENO
Con carácter PROVISIONAL
El día 4 de FEBRERO de 2015
Villar de Rena, a 23 de FEBRERO de 2015

El Secretario,

0 4 MAR 2015