



**DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN. MODIFICACIÓN N° 01 DEL
PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE
NUÑOMORAL.**

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Nuñomoral.

Arquitecto: D. José Luís Hernández Castro.

Abril de 2016

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- INFORMACIÓN

1.1.1.- Antecedentes

1.1.2.- Descripción sintética de la Modificación

1.1.3.- Ordenación urbanística vigente

1.1.4.- Estudio comparativo vigente y propuesta

1.1.5.- Ordenación territorial afectante

1.2.- FUNDAMENTACIÓN

1.2.1.- Justificación detallada de la reforma pretendida

1.2.2.- Cumplimiento de los estándares dotacionales

1.2.3.- Cumplimiento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio

1.2.4.- Cumplimiento del régimen de innovación

1.2.5.- Evaluación medioambiental

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO I.- Ficha Municipal Cajaespaña 2012

PLANOS

INFORMACIÓN:

I1. SITUACION

I2a. TOPOGRÁFICO VEGAS DE CORIA

I2b. TOPOGRÁFICO NUÑOMORAL

I3a. CATASTRAL VEGAS DE CORIA

I3b. CATASTRAL NUÑOMORAL

I4a. ORDENACION VIGENTE. VEGAS DE CORIA

I4b. ORDENACION VIGENTE. NUÑOMORAL

REFUNDIDO. ORDENACION:

O1a. EST. REFORMADO. VEGAS DE CORIA

O1b. EST. REFORMADO. NUÑOMORAL

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.- INFORMACIÓN

1.1.1.- Antecedentes.

Desde el año 1997, el municipio de Nuñomoral se encuentra urbanísticamente estancado en unas NN.SS. que no acaban de ver la luz, y que han provocado desde entonces una serie de expectativas no cumplidas en la población. Al amparo de aprobaciones iniciales se han ido construyendo edificaciones de toda índole, públicas y privadas, que han generado zonas prácticamente consolidadas con servicios urbanísticos completos. Estas ampliaciones, no están comprendida dentro del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, instrumento éste que establece a día de hoy la ordenación urbanística del Municipio. A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Nuñomoral con CIF.: **P-1013800 F** con domicilio social en **Plaza Centro Cívico nº 1 en Nuñomoral, con C.P. 10.626**, en la provincia de Cáceres, se encarga la **REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE NUÑOMORAL**, en el mes de junio de 2012, para incorporar está zonas al planeamiento vigente.

1.1.2.- Descripción sintética de la Modificación.

El suelo afectado por la modificación de planeamiento comprende:

- En Vegas de Coria, una serie de parcelas que se sitúan desde la carretera EX 204 hasta el Río Hurdano. Dicho conjunto – que se incorpora al suelo urbano – comprende una superficie bruta aproximada de 55.424,91 m².
- En Nuñomoral existen seis zonas: usa primera zona, compuesta por una serie de parcelas al otro lado del Río Hurdano, una segunda zona pegada al río donde se ha situado una zona de esparcimiento, una tercera zona más alta de la población con edificaciones tanto residenciales como de equipamiento, una cuarta a la entrada a la población desde Rubiaco, una quinta donde se encuentra el cementerio y por último otra zona a la salida hacia Asegur donde se sitúa una zona educativa. Las seis zonas comprenden una superficie bruta aproximada de 61.310,44 m².

El destino que se dará a este suelo, 116.735,35 m², será el de uso residencial, con sus correspondientes reservas dotacionales, de modo que resulten regularizadas en cuanto a la ordenación urbanística todas las urbanizaciones clandestinas o ilegales, que se han ido generando.

1.1.3.- Ordenación urbanística vigente.

En los cuadros inferiores se expresan los instrumentos de planeamiento que definen la ordenación urbanística vigente y que afecta a los terrenos objeto de innovación:

Figura Urbanística:	PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO PEDANIA DE NUÑOMORAL
Ambito Territorial	NUÑOMORAL
Estado:	Vigente
Equipo redactor:	TEJEIRO VIDAL, CAROLINA
Alcance:	
Trámites	
01/10/1990	Aprobación Definitiva Publicación BOP
26/07/1990	Aprobación Definitiva
11/06/1990	Aprobación Provisional
23/10/1987	Aprobación Inicial Publicación BOP
10/10/1987	Aprobación Inicial Publicación Prensa
10/11/1986	Aprobación Inicial

M-NUÑOMORAL:NNSS	
Figura Urbanística:	NORMAS SUBSIDIARIAS (ADJUDIC. REDACCIÓN)
Ambito Territorial	NUÑOMORAL
Estado:	Tramite
Equipo redactor:	DESCONOCIDO
Alcance:	
Trámites	
08/04/2010	Aprobación Inicial Publicación DOE
08/03/2010	Aprobación Inicial
28/01/2003	Aprobación Inicial Publicación DOE
28/10/1999	Aprobación Inicial Publicación DOE
15/09/1999	Aprobación Inicial
16/07/1998	Avance Publicación DOE

Por otro lado, en lo que respecta a la ordenación territorial, si que existe un Plan Territorial que abarca no sólo Las Hurdes, sino el Ambroz y las Tierras de Granadilla, que estando en trámite cuenta desde el 20/03/2007 (DOE 22/12/2007) con acuerdo de formulación.

Fuente: Junta de Extremadura. Consejería de Fomento
D.G. de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.1.4.- Estudio comparativo vigente y propuesta

De acuerdo con lo dispuesto en las letras e) y f) del artículo 106.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se realiza el siguiente estudio comparativo de la presente modificación de planeamiento respecto de la ordenación vigente:

Zona de Ordenación urbana	PDSU	MODIFICACIÓN	Diferencia
Ámbito de referencia (m2)	-	116.735,35 m2	+116.735,35 m2
Clasificación de suelo	Suelo No Urbanizable	Suelo Urbano	
Uso Principal	-	Residencial	
Superficie suelo lucrativo (m2)	-	68.697,33 m2	+68.697,33 m2
Superficie viario (m2)	-	14.907,70 m2	+14.907,70 m2
Superficie zonas verdes (m2)	-	14.905,05 m2	+14.905,05 m2
Sup. equipamientos (m2)	-	18.225,27 m2	+18.225,27 m2
Sup. total dotaciones excl. viario (m2)	-	33.130,32 m2	+33.130,32 m2
Aprovechamiento objetivo (m2 cons.)	-	81.714,75 m2	+81.714,75 m2

1.1.5.- Ordenación territorial afectante

Tal y como se mencionó en el apartado 1.1.3, el municipio de Nuñomoral se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan Territorial que abarcando no sólo Las Hurdes, sino el Ambroz y las Tierras de Granadilla que, estando en tramitación al momento de redacción de la presente modificación de PDSU, cuenta desde el 20/03/2007 (DOE 22/12/2007) con acuerdo de formulación.

1.2.- FUNDAMENTACIÓN

1.2.1.- Justificación detallada de la reforma pretendida

Como se indicó en el apartado 1.1.2, el objeto de esta modificación puntual de la PDSU es delimitar un suelo urbano con dimensiones y parámetros urbanísticos suficientes y adecuados a la sostenibilidad del territorio, para absorber y regularizar las urbanizaciones clandestinas e ilegales que se han ido sucediendo, al amparo de unas NN.SS. sin aprobación definitiva, incluyendo los estándares de calidad que legalmente han de acompañar a todo nuevo desarrollo urbano. Así en Vegas de Coria partiendo del entorno de la carretera EX – 204, y en Nuñomoral partiendo del entorno de la CC 51.1, se amplía en ambos casos el suelo urbano hasta el Río Hurdano, con una serie de viales, la mayoría ya ejecutados y con suministros básicos. La zona dedicada a reservas se sitúa en

el entorno del río, donde ya existen edificios públicos y zonas de esparcimiento y deportivas. La forma de ordenar estas áreas, se articula a través de las propias ordenanzas de la PDSU, de modo que el impacto normativo de la ordenación sea el menor posible.

1.2.2.- Cumplimiento de los estándares dotacionales

(Artículo 27 y 28 del reglamento de planeamiento de Extremadura)

MODIFICACIÓN P.D.S.U. DE NUÑOMORAL			
(Se ha tenido en cuenta los parámetros del Art. 28 al entenderse los terrenos de la zona de actuación como urbanos no consolidados)			

ÁREA DE ACTUACIÓN	Vegas de Coria	Nuñomoral	Total
Superficie bruta aproximada del área	55.424,91 m ²	61.310,44 m ²	116.735,35 m ²
Superficie aproximada de viales	9.336,57 m ²	5.571,13 m ²	14.907,70 m ²
Superficie neta aproximada del área	46.088,34 m ²	55.739,31 m ²	101.827,65 m ²

APROVECHAMIENTO	S/ ART. 28	TOTAL		
Densidad. (Población < 20.000 hab.)	35 viv/ha	34 viv/ha	35 viv/ha	34 viv/ha
Edificabilidad. (Población 2.0000 hab.)	0,7 m ² /m ²			
Aprovechamiento edificable total (S. Bruta x Edificabilidad)		38.797,44 m ² t	42.917,31 m ² t	81.714,75 m ² t
Suelo Residencial		32.450,54 m ²	36.246,79 m ²	68.697,33 m ²
Número total de viviendas		190	210	400

SUP. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	S/ ART. 28	Vegas de Coria	Nuñomoral	TOTAL m ² /100 m ² t
Reserva de suelo para zonas verdes		7.989,18 m ²	6.915,87 m ²	14.905,05 m ²
	15 m ² /100m ² t	20,59 m ² /100m ² t	16,11 m ² /100m ² t	18,24 m ² /100m ² t
	10% Sup. neta	17,33 %	12,40 %	14,63 %
Reserva para equipamientos públicos		5.648,62 m ²	12.576,65 m ²	18.225,27 m ²
TOTAL RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS	35 m²/100m²t	13.637,80 m²	19.492,52 m²	33.130,32 m²

Usos: Los correspondientes a los marcados en la P.D.S.U.

Sistema de ejecución recomendado: **Obra pública ordinaria.**

OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES:

- Se preverán al menos 388 + 400 = 788 plazas de aparcamiento de las que al menos 194 + 200 = 394 son plazas de aparcamiento público.
- Se realizarán además las cesiones establecidas en el artículo 14 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y se cumplirán las condiciones del apartado 3º del artículo 74.
- El área se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización. En todo caso previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación, se formalizará la cesión libre y gratuita de viales. La anchura mínima de viales está indicada en planos.

1.2.3.- Cumplimiento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio

No existe un plan territorial que cuente con aprobación (del existente, como ya indicamos solo conocemos el acuerdo de formulación. Atendiendo a lo expresado en el apartado 1.b. del art. 81 LSOTEX, y teniendo en cuenta que el incremento de la superficie de suelo con clasificación (116.735,35 m²) **es inferior al 30 % de total** (390.951,51 m²) no se requeriría la revisión del planeamiento.

1.2.4.- Cumplimiento del régimen de innovación

Atendiendo a lo establecido en el art. 80 LSOTEX, cabe expresar lo siguiente:

- ❖ La nueva ordenación se justifica en que los terrenos incorporados al suelo urbano no cuentan con ningún valor ni existente ni potencial susceptible de especial protección como suelo no urbanizable.
- ❖ La documentación refundida así como todas las determinaciones que falten por concretar y precisar se incluirán en el proyecto de modificación a tramitar para su aprobación.

En lo relativo al art. 104 RPLANEX, cabe expresar lo siguiente:

- ❖ La presente modificación se iniciará si así lo estima el Municipio después de transcurrir más de 12 años de haberse publicado la aprobación definitiva del planeamiento a innovar (ver apartado 1.1.3), por lo que puede procederse a la alteración de la clasificación del suelo urbano (pese a no contar con la correspondiente homologación en los términos de la Disposición transitoria 2ª LSOTEX, se entiende como una determinación estructural de acuerdo con lo establecido en el art. 70 LSOTEX y art.25.2 RPLANEX).
- ❖ Procede la tramitación de la modificación al no concurrir ningún supuesto de revisión tal y como se indicó en el apartado 1.2.3 de la presente memoria.

Atendiendo al art. 105 RPLANEX:

- ❖ El aumento de aprovechamiento mantiene la proporción y calidad de las dotaciones, al cumplir con los estándares legales justificados en el apartado 1.2.2 de la presente Memoria.
- ❖ La aprobación de esta Modificación de planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor la PDSU y antes de dicha aprobación (art. 105.4 RPLANEX).

1.2.5.- Evaluación medioambiental

Documento de síntesis:

- ❖ El E.I.A. ha sido elaborado para suministrar información objetiva al personal técnico adscrito al Órgano Ambiental competente (Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura) en el procedimiento administrativo de la Evaluación de Impacto Ambiental, contemplado en el Real Decreto legislativo 1/2008 de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la de Evaluación de Impacto Ambiental.
- ❖ La modificación que se propone consiste en incorporar al suelo urbano terrenos que no se encuentran dentro de la actual delimitación del planeamiento vigente y que tienen por tanto la condición de suelos no urbanizables. En dicha área se localizan ya, gran cantidad de edificaciones, incluso públicas que cuenta a su vez con accesos rodados y servicios básicos.
- ❖ El objetivo o propósito final que el Estudio de Impacto Ambiental pretende conseguir es prever, predecir e informar de las posibles consecuencias que tendrán sobre el medio, el cambio de usos propuesto, las obras que se efectuarán durante la fase de construcción y el posterior funcionamiento de las instalaciones, para establecer la medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar y minimizar los efectos negativos originados por la construcción y funcionamiento de las instalaciones reduciéndolos a niveles aceptables.
- ❖ El proceso de identificación de impactos significativos se ha llevado a cabo mediante la elaboración de una Matriz Acción de Proyecto/Factor Ambiental basada en el modelo clásico de la Matriz de Leopold adecuándola a las necesidades de este estudio y, particularmente, a las condiciones de partida del entorno. Para la elaboración de la matriz se ha identificado un conjunto de Acciones de Proyecto, por un lado, y los Factores Ambientales susceptibles de ser afectados por dichas acciones. Tanto las Acciones del Proyecto como los Factores Ambientales se presentan y justifican en los apartados siguientes, para, finalmente, conjugarlos en la matriz de impactos elaborada para este estudio.
- ❖ Una vez definidos y valorados los impactos que las diferentes acciones de las actuaciones a realizar, pueden llegar a originar sobre los diferentes agentes medioambientales, se ha realizado la propuesta de medidas preventivas, y correctoras, que el proyecto debe recoger, para eliminar o minimizar los efectos ambientales negativos hasta hacerlos compatibles con la preservación de los recursos naturales y culturales.
- ❖ Puede concluirse que los impactos derivados de la actuación proyectada, no superarán niveles MODERADOS, y conlleva efectos positivos, en los ámbitos de usos del suelo y sobre todo en el ámbito socioeconómico.
- ❖ En un balance global puede afirmarse que el proyecto no producirá pérdidas de calidad ambiental considerables y que su ejecución es compatible con el mantenimiento de los recursos ambientales del territorio.
- ❖ Por tanto, si bien la incidencia de las actuaciones propuestas pudiera tener cierta magnitud sobre alguna variable del medio, no se ha detectado ningún impacto calificado como crítico, ni aún como severo. A juicio del equipo redactor, las obras propuestas merecen una Evaluación de Impacto Ambiental global COMPATIBLE, aplicando las medidas correctoras consideradas para minimizar los efectos.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Como anteriormente se indicaba, el contenido de las ordenanzas del PDSU no se modifica.

Abril de 2016,

José Luis Hernández Castro / arquitecto.

ANEXO I.- Ficha Municipal Cajaespaña 2012