PLAN GENERAL MUNICIPAL

LLERENA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR:

UTE:

JULIÁN PRIETO FERNÁNDEZ

VICENTE LÓPEZ BERNAL

CARLOS BENITO DE ORDUÑA

INGENIEROS PROYECTISTAS EXTREMEÑOS S.A.

ARQUITECTO COLABORADOR: **JAVIER GÓMEZ DE LA PEÑA VILLALÓN**

EMPRESA COLABORADORA: **ENTORNO E INFRAESTRUCTURAS DE EXTREMADURA, S.L**

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ÍNDICE

*

1: INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES..... 1

2: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN 4

2.1. OBJETIVO GENERAL: HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN. REVISIÓN 4

2.2. OBJETIVO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL: 5

2.3. OBJETIVO EN SUELO URBANO 5

2.4. OBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE 6

2.5. OBJETIVO EN SUELO NO URBANIZABLE..... 6

2.6. OBJETIVO RELATIVO A LA PREVISIÓN DE SUELO EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA FUTURA DE VIVIENDAS. 6

2.7. OBJETIVO RELATIVO A LA PREVISIÓN DE SUELO EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA FUTURA DE INDUSTRIAS..... 8

2.8. CRITERIOS BÁSICOS DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. EXPANSIÓN URBANA..... 10

3: DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA..... 14

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL 14

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.15

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN 18

3.3.1. EL CASCO URBANO..... 18

3.3.2. LA EXPANSIÓN URBANA 22

4: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY..... 24

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 69 DE LA LESOTEX..... 24

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 70 DE LA LESOTEX..... 25

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 75 DE LA LESOTEX..... 27

5: JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO..... 29

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO..... 29

5.2. SUELO URBANO 29

5.3. SUELO URBANIZABLE 33

5.4. SUELO NO URBANIZABLE..... 33

6: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA 36

6.1. CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 36

6.2. CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA40

7: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA 44

7.1. CRITERIOS DEI COMPUTO DE HABITANTES..... 44

7.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN SUELO URBANO 44

7.3. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC). 45

7.3.1. Zona del Suelo Urbano Consolidado 1 (Z/SUC-1) (Residencial) 45

7.3.2. Zona del Suelo Urbano Consolidado 2 (Z/SUC-2) (Residencial) 46

7.3.3. Zona del Suelo Urbano Consolidado 3 (Z/SUC-3) (Residencial) 47

7.3.4. Zona del Suelo Urbano Consolidado 4 (Z/SUC-4) (Industrial) 48

7.3.5. Zona del Suelo Urbano Consolidado 5 (Z/SUC-5) (Industrial) 49

7.3.6. Zona del Suelo Urbano Consolidado 6 (Z/SUC-6) (Dotacional)..... 50

7.3.7. Zona del Suelo Urbano Consolidado 7 (Z/SUC-7) (Dotacional Ferroviario)..... 50

7.3.8. Conjunto de las Zonas en Suelo Urbano Consolidado..... 51

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7.4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO A 52

7.4.1. Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.1 (Z/SUNC-A.1) (Residencial) 52

7.4.2. Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.2 (Z/SUNC-A.2) (Industrial) 61

7.4.3. Zona del Suelo Urbano no Consolidado 6 (Z/SUNC-A.3) (Dotacional)61

7.5. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO B 62

7.5.1. Zonas del Suelo Urbano no Consolidado Tipo B (Z/SUNC-B) 62

7.6. Zonas del Suelo Urbano no Consolidado Tipo C (Z/SUNC-C)..... 69

7.6.1. Zonas del Suelo Urbano no Consolidado Tipo C (Z/SUNC-C)..... 69

7.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN EL CONJUNTO DEL SUELO URBANO (SU)..... 73

7.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE74

8: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL PLAN 77

8.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO 77

8.1.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO 77

8.1.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO 79

8.1.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO 89

8.1.4. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO 97

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE..... 99

8.2.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE99

8.2.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE..... 100

8.2.3. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE..... 102

8.3. GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES 109

8.3.1. MÉTODOS DE OBTENCIÓN DEL SUELO..... 109

8.3.2. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS PROPUESTAS 109

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

9: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 111

9.1. DETERMINACIONES REFERENTES A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 111

10: JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN AGRARIA DE EXTREMADURA: VIAS PECUARIAS..... 113

10.1. GENERALIDADES 113

10.2. CUMPLIMENTO DEL ARTÍCULO 220.1 DE LA LEY 6/2015 113

10.3. CUMPLIMENTO DEL ARTÍCULO 220.3 DE LA LEY 6/2015 114

11: JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACTUAR SOBRE TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES..... 115

11.1. GENERALIDADES 115

12: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL. 116

12.1. GENERALIDADES 116

13: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS LEGISLACIONES SECTORIALES. 117

13.1. GENERALIDADES 117

14: PROCESO DE REDACCIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. 119

14.1. PROCESO DE REDACCIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. 119

14.2. PRINCIPALES DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA. 121

15: MEMORIA AMBIENTAL. 123

15.1. GENERALIDADES. 123

Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

15.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL. 123

ANEXO: SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

1: INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del proyecto del Plan General de Llerena (Badajoz). El trabajo ha sido elaborado por el siguiente equipo técnico:

EQUIPO REDACTOR

Julián Prieto Fernández (Arquitecto)

Vicente López Bernal (Arquitecto)

Carlos Benito de Orduña (Arquitecto)

Ingenieros Proyectistas Extremeños S.A

EMPRESA Y TECNICOS COLABORADORES

Entorno e Infraestructuras de Extremadura S.L.

Javier Gómez de la Peña Villalón (Arquitecto)

Los antecedentes del presente proyecto del Plan General Municipal son las Norma Subsidiarias Municipales, las cuales se encuentran vigentes en la actualidad y de cuyas características fundamentales y grado de desarrollo se ha expuesto en el documento informativo que acompaña al presente Plan.

El presente Plan General fue sometido a Aprobación Inicial por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 22 de Septiembre de 2.008 y sometido al correspondiente periodo de información pública, al que se presentaron 64 escritos de alegaciones. Dichas alegaciones fueron informadas por el Equipo Redactor y posteriormente el Pleno Municipal adopto la correspondiente resolución con fecha 25 de Febrero de 2.010 en la que se resolvieron la estimación total o parcial de las mismas o su desestimación.

Igualmente, con fecha 9 de Noviembre de 2.009 se publica anuncio en el DOE para someter información pública el Informe de Sostenibilidad Ambiental

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

durante el preceptivo periodo de 45 días, tras el cual y consultadas las administraciones pertinentes según el procedimiento legal establecido, fue elevado el expediente al órgano ambiental autonómico, el cual tras las sucesivas aportaciones documentales y correcciones requeridas, elaboro el documento denominado Propuesta de Memoria Ambiental, al que el Ayuntamiento, dentro del periodo de audiencia, contestó con una serie de consideraciones y manifestaciones encaminadas a su corrección. Una vez valoradas y tras el correspondiente periodo de consultas entre el Ayuntamiento y el órgano ambiental, éste último introdujo las correcciones oportunas en dicha memoria, elevándola a definitiva con fecha 21-12-2015. Dicho documento, así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental corregido se incorporan al Plan como documentos complementarios e integrantes del mismo.

Con todo ello y tras los informes sectoriales pertinentes, se introdujeron en el documento una serie de innovaciones que afectaban a la Ordenación Estructural, por lo que con fecha 27 de Junio de 2.016 se abre nuevo periodo de información pública y posteriormente, al considerarse el anterior insuficiente por las fechas en la que se produjo, se abre otro periodo con fecha DOE 7 de Octubre de 2016 al que se presentaron 17 escritos de alegaciones. Dichas alegaciones una vez informadas por este Equipo Redactor fueron resueltas por el Pleno Municipal de fecha 28 de Noviembre de 2.017 y que dan pie al presente documento, al que igualmente se incorporan tres nuevas Unidades de Actuación al haberse declarado la caducidad por el Ayuntamiento de las consultas de viabilidad presentadas.

Con todo ello se redacta un nuevo documento de Plan General que viene a recoger las correcciones derivadas de la resolución de las Alegaciones al Plan General, así como las correcciones derivadas de la Memoria Ambiental y de los informes sectoriales.

Dicho documento es aprobado provisionalmente en Pleno Corporativo de 28 de Febtero de 2019, que fue posteriormente elevado a su aprobación definitiva ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la cual en sesión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de Julio de 2019, acuerdo dejar en suspenso la Aprobación Definitiva del Plan,

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

dejándolo pendiente a la subsanación de una serie de deficiencias observadas en los informes técnicos emitidos.

Tras la oportunas gestiones y consultas tanto ante la Dirección General de Urbanismo como ante la Dirección General de Sostenibilidad y a la vista de sus resoluciones, se redacta el presente documento para subsanar las deficiencias observadas y dar continuidad a la tramitación del Plan General, en el entendimiento de que se recogen todas aquellas observaciones derivada de las mismas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVO GENERAL: HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN. REVISIÓN

El presente Plan General Municipal se redacta con un horizonte temporal de veinte años, tanto para el Suelo Urbano como para el Urbanizable, si bien sus determinaciones son indefinidas hasta tanto no se produzca una Revisión del mismo.

La Revisión del Plan General procederá transcurridos veinte años desde su aprobación definitiva o anticipadamente cuando concurran algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

a/ Cuando de los estudios urbanísticos de construcción de viviendas se constate que la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable existente sin Programa de Ejecución, no sea capaz de asumir 1,5 veces la demanda previsible en el próximo quinquenio.

b/ Cuando de los estudios urbanísticos de construcción de suelos con usos global industrial se constate la incapacidad de asumir la demanda previsible del próximo quinquenio.

c/ Cuando la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter socioeconómico o demográfico puedan incidir sustancialmente en el modelo de desarrollo elegido.

d/ Asimismo, el Ayuntamiento procederá a la Revisión del Plan General cuando así se acuerde por la Junta de Extremadura en aplicación de las competencias que le otorga el artículo 81 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Los objetivos parciales sobre los diferentes ámbitos territoriales definidos por el Plan se expresan en los puntos subsiguientes

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2. OBJETIVO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL:

De conformidad con la Ley 8/2.007 (Ley del Suelo estatal), el Plan ha establecido las diferentes situaciones básicas del territorio, es decir, Suelo Rural y Suelo Urbanizado.

Igualmente, de conformidad con la Ley 15/2.001 (Ley del Suelo autonómica LSOTEX), clasifica el territorio municipal como Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

Dichas determinaciones se realizan con el objetivo general de regular la actividad urbanística dentro del término municipal, atendiendo a los diferentes regímenes que tal diferenciación comporta.

Para ello se ha partido de la clasificación del suelo que otorgaba las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, con el fin de no ocasionar distorsiones insalvables en el Plan propuesto, pero realizando las oportunas adaptaciones y revisiones.

2.3. OBJETIVO EN SUELO URBANO

1. Establecer las situaciones básicas del territorio y las categorías del Suelo Urbano
2. Zonificar asignando los usos globales.
3. Mantener las actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación en la Ordenanza correspondiente.
4. Re-equipar las áreas residenciales actuales, paliando en lo posible las deficiencias que pudieran existir.
5. Establecer una Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo y pormenorizando la relación de edificios y espacios a proteger.
6. Establecer las condiciones de parcelación en función de las diferentes tipologías, adaptándolas , en su caso, a las existentes
7. Establecer las condiciones estéticas en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que se divida el territorio.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8. Definir en el suelo urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento) en particular en el suelo de nueva creación.
9. Adaptar el Suelo Urbano no Consolidado a los estándares de calidad de la ley e intentar la contención o disminución de la edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado.

2.4. OBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE

1. Delimitar las zonas de futuro crecimiento para completar el modelo territorial, ajustando a las demandas de suelo establecidas.
2. Establecer las condiciones genéricas de desarrollo de los diferentes sectores en coherencia con el Suelo Urbano diseñado.

2.5. OBJETIVO EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Categorizar el suelo en función de su valoración a efectos de su protección.
2. Establecer las medidas de protección sobre las áreas especialmente protegidas y en función de sus características.
3. Fijar las normas que impidan la formación de núcleo de población.

2.6. OBJETIVO RELATIVO A LA PREVISIÓN DE SUELO EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA FUTURA DE VIVIENDAS.

En la Memoria Informativa del Plan, en el Punto 3.2.8 de la misma se realiza un análisis y proyección de la población y seguidamente de las necesidades de proyección de viviendas, por lo que aquí nos remitimos a lo allí expresado.

En ese sentido lo allí expresado se resume con los siguientes resultados finales para los horizontes planteados en el estudio es:

	POBLACIÓN ESTIMADA	ESTIMACIÓN DEL Nº DE

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

		VIVIENDAS
Año de partida 2.006	5.836	2.601
Horizonte 2.006 - 2.016	6.794	3.028
Horizonte 2.006 - 2.026	7.813	3.482

Resultados estimados de población y viviendas. Fuente: Extrapolación resultados censales del INE, 2.001. Elaboración propia.

Ello supone que del estudio realizado para el año 2.016 serán necesarias unas 427 nuevas viviendas y unas 881 para el año horizonte del 2.026.

Para los resultados obtenidos se expresaba había que tener en cuenta tendencias cualitativas que se producen en la sociedad actual y que pueden afectar de forma directa a la composición de los hogares en el municipio de Llerena.

En ese sentido se considera previsible que en los próximos veinte años se acentúe la reducción del tamaño medio de hogar como consecuencia fundamental del previsible aumento de los hogares de un solo miembro. Este tipo de hogares unipersonales deben aumentar como resultados de las situaciones de viudedad en las edades más avanzadas en un contexto de prolongación de la esperanza de vida, así como por el fenómeno de soltería independiente y por las quiebras matrimoniales, todo lo cual se justificaba por los estudios realizados, por lo que se haría necesario más hogares para una población cada vez más diseminada.

Los datos obtenidos reflejan un promedio virtual por vivienda total sería de 2,24 habitantes por vivienda, dato que tomaremos como referencia para el cálculo de los estándares y capacidad habitacional de la ordenación propuesta por el Plan General para el suelo desarrollado y de 3,09 habitantes por vivienda para los

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

nuevos desarrollos, dato que se obtiene como promedio de población referido a las viviendas principales.

No obstante, señalar que para los nuevos desarrollos y a los efectos del cumplimento de estándares, hemos considerado el estándar establecido en el apartado 2.2 del Artículo 74 de la Ley del Suelo, es decir, un habitante por cada 33 m2t residencial.

Por otra parte, en cuanto al tamaño de la vivienda, en el Punto 3.2.6 se deduce que el tamaño predominante de la vivienda es aquella que tiene una superficie útil de entre 90 y 120m2, lo que supone una superficie útil media teórica de unos 110 m2 y construida de unos 140m2. Así mismo, en el estudio del parcelario efectuado en el Título 6, Capítulo 2 relativo al catastro urbano, concluimos que la parcela media en el casco urbano consolidado se sitúa en los 290 m2. En ese sentido, para el suelo urbano consolidado histórico (zonas denominadas SUC-1 y SUC-2) utilizaremos para obtener el número de viviendas la superficie de parcela, dado que en dicho ámbito la vivienda predominante es unifamiliar entre medianeras. Para el resto del suelo urbano consolidado utilizaremos el estándar de 140 m2/viv estimado anteriormente.

Finalmente, para el suelo urbano no consolidado y urbanizable utilizaremos una vivienda tipo de 90 m2 útiles y 120 construidos, dadas las características actuales del mercado.

2.7. OBJETIVO RELATIVO A LA PREVISIÓN DE SUELO EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA FUTURA DE INDUSTRIAS.

El Plan Estratégico redactado por la Diputación Provincial para la Comarca de la Campiña Sur, a Llerena junto con Azuaga; se les considera los centros emergentes de desarrollo que se sitúan en el eje estructural que representa la N-432 y de proyección interpolar (Badajoz-Córdoba-Sevilla) con capacidad impulsora de su entorno comarcal.

Dentro de la Línea Estratégica 2, relativa la impulsión de la actividad económica, se establece como Objetivo 2 “Desarrollar la industria agroalimentaria y servicio anexos” proponiéndose los siguientes objetivos:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Potenciar y desarrollar la industria de productos derivados del cerdo ibérico
- Potenciar la industria quesera
- Impulsar la red de mataderos e industrias de transformación ganadera
- Potenciar la actividad agroalimentaria a partir de los recursos propios y de su manufacturación industrial y servicios anexos, almacenamiento, transporte etc
- Impulsar un programa de gestión de calidad y trazabilidad en el sector agroalimentario.

Por ello, es imprescindible dotar al municipio de la capacidad de acoger la industria que potencialmente se puede crear así como de los servicios anexos que de ello se pude derivar.

En el sentido expuesto, actualmente el polígono industrial “El Carrasco” que ha sido desarrollado solo en parte, encontrándose practicante agotado, así como el denominado ”Cerro de las eras y las Calabazas”, ambos ejecutados y edificados en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias.

El resto del Polígono “El Carrasco” presenta algunas dificultades por motivos de la dificultad de acceso desde la N-432, cuestión que se intenta solucionar mediante lel impulso del nudo de conexión proyectado por el Ministerio de Fomento y que garantizaría de manera suficiente e idónea tanto el acceso al polígono como a la localidad, dado que actualmente el tramo de la carreta esta considerado como un tramo de concentración de accidentes.

En consecuencia, junto con la solución del acceso al polígono referenciado, se propone un sector de suelo industrial colindante con el polígono denominado “Cerro de las Eras y las Calabazas” que junto con la recalificación de algunos suelos urbanos de su entorno completan la oferta de suelo industrial en una mediada ajustada a la previsible demanda de Llerena.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.8. CRITERIOS BÁSICOS DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. EXPANSIÓN URBANA

Los criterios contemplados para la delimitación del suelo destinado a la expansión urbana parten de los que fija el RPLANEX, completados con criterios de límites físicos naturales o infraestructurales y zonas de protección especial.

Así mismo, se contempla como criterio para la expansión urbana la demanda de suelo para los veinte años siguientes a la aprobación definitiva del Plan General Municipal, según la demanda calculada anteriormente, y en dos diferentes frentes, como Suelo Urbano no Consolidado y como Suelo Urbanizable, según las características de los suelos objeto de clasificación.

Por otra parte, el modelo territorial de desarrollo urbano propuesto responde a las características del núcleo de población existente y a las características intrínsecas de los valores ambientales, paisajísticos, naturales etc del territorio.

En ese sentido, el Plan General Municipal hay que enmarcarlo fundamentalmente en un doble sentido, a saber:

a) La definición de un modelo territorial de desarrollo urbano.

b) El ajuste de las determinaciones de los crecimientos urbanos a las contenidas en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX).

a) La definición de un modelo territorial de desarrollo urbano.

Es función de los Planes Generales, según el Artículo 69.1 de la LSOTEX, la definición de la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, distinguiendo entre la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada.

En el ámbito de la Ordenación Estructural es donde tenemos que encuadrar el modelo territorial de desarrollo urbano. Para ello se hace preciso, de conformidad con el Artículo 70 de la LSOTEX, establecer la red básica de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, por lo que necesario establecer los sistemas generales de infraestructuras que por sus dimensiones o su posición estratégica deban integrar el desarrollo urbanístico, así como las redes de

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

transporte de carácter supramunicipal. Por otra parte, el Plan también debe fijar las directrices del modelo de evolución urbana.

En consecuencia con ello, lo primero que se ha realizado es el análisis del modelo de evolución urbana asumido por las normas subsidiarias anteriores, de lo que resulta:

- No existe una red básica de infraestructura viaria que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, dado que los nuevos desarrollos propuestos en las Unidades de Actuación confían su conexión e integración con el tejido urbano preexistente en los ejes de las carreteras y en el vial de ronda del Centro Histórico.

- Las Normas no establecen una red de transporte de carácter supramunicipal que no sea otro que el confiar, de nuevo, en la red de carreteras que llegan a la ciudad radialmente y en la ronda entorno al Centro Histórico para su continuidad en el territorio.

El modelo descrito, necesita, para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, incluso el ya asumido por las normas subsidiarias, el definir un nuevo modelo del sistema viario desde una doble función: Asegurar la integración entre sí de los nuevos desarrollos y asegurar un tráfico interurbano sin congestionar el centro urbano.

En ese sentido, el modelo territorial propuesto entiende que dentro de la red viaria que por su dimensión y posición estratégica era necesario establecer, había que contar con un nuevo vial de circunvalación que asegurara la integración de los nuevos desarrollos (incluidos los ya realizados por las Normas Subsidiarias anteriores) y el tráfico interurbano de paso, descongestionando, sobre todo, el vial de ronda del Centro Histórico, el cual encontraba su oportunidad de diseño en el plan propuesto y que de otro modo los crecimientos posibles lo imposibilitarían.

El trazado del Nuevo Vial de Circunvalación de la Ciudad tiene como estrategia de diseño el aproximarse lo más posible a los desarrollos ya establecidos por las Normas Subsidiarias anteriores, de tal manera que las bolsas de terreno que quedase entre el Suelo Urbano clasificado por las mismas y el nuevo vial fuera de la menor superficie posible dentro de un trazado técnico lo más racional posible,

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

el cual ha quedado finalmente diseñado tras las diferentes aproximaciones y estudios en la tramitación del Plan.

Entrando ya en los nuevos desarrollos que se derivan de la bolsa de suelo creada entre el nuevo vial de circunvalación y el suelo urbano clasificado por las anteriores normas, es decir, el Suelo Urbanizable de uso residencial propuesto, debemos significar que tiene una capacidad habitacional de unas 1.770 viviendas, y que se ubica entre el Suelo Urbano (clasificado como tal por las anteriores normas) y el nuevo vial de circunvalación. Por otra parte, el Suelo Urbano no Consolidado que representa el suelo no desarrollado por las anteriores normas tiene una capacidad de viviendas de unas 1.128, si bien, en sentido estricto no supone un nuevo desarrollo propuesto por el Plan.

En ese sentido, si bien la coyuntura de la economía actual no permite augurar que los desarrollos previstos puedan entrar en funcionamiento en breve plazo (y por ello no establece la ordenación detallada de Sector del Suelo Urbanizable alguno, como sería preceptivo según el artículo 70.2.2 de la LSOTEX), no parece aconsejable que desde el conjunto de demandas de la ordenación urbanística de la ciudad y, no solo, de la real ejecución de la urbanización de terrenos, se opte por no diseñar y ordenar el territorio, estableciendo las reservas de suelo para las dotaciones públicas que garanticen la calidad urbana y la futura implantación racional de los usos, acompasando dicha implantación, evidentemente, a la capacidad económica y demandas del momento.

En definitiva, consideramos que el Plan garantiza desde el punto de vista técnico un modelo territorial de crecimiento y desarrollo urbano racional y coherente, lo que, consideramos que es uno de los fundamentos del mismo.

Finalmente, debemos de resaltar que el Plan revisa el modelo de crecimiento de los suelos urbanos no desarrollados por las anteriores Normas, reajustando su diseño tanto a la legislación urbanística como a criterios racionales de implantación de los usos, por lo que el análisis previo de la evolución urbana es imprescindible. Igualmente se analizan los suelos consolidados donde las anteriores Normas permitían casi sistemática e indiscriminadamente las tres plantas confiando dicha renovación a un tiempo indeterminado pero alterando significativamente la morfología urbana.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

b) El ajuste de las determinaciones de los crecimientos urbanos a las contenidas en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (LSOTEX).

En este sentido el Plan se ajusta a las determinaciones de la legislación urbanística, que en si mismo supone un modelo de desarrollo, pero buscando asimismo que los desarrollos urbanísticos sean económicamente viables, lo cual se justifica en el documento de Sostenibilidad económica del Plan

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3: DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

La ordenación que el Plan General Municipal de Llerena propone es, de conformidad con los objetivos y criterios generales expresados en el Punto 2 anterior y tras la información recabada, ajustarse a las necesidades de desarrollo real de la población en un marco de adaptación a su sostenibilidad tanto desde el punto de vista medioambiental como económico financiero.

En ese sentido, una vez analizado en el apartado anterior las necesidades reales de la demanda de suelo residencial e industrial, la ordenación que se propone se ajusta, en cuanto a la previsión de suelo, a dichas demandas, buscando, en cuanto a las intensidades de uso propuestas, su adaptación al medio y tejido urbano existente y al diseño proporcionado de sus infraestructuras viarias y de servicios urbanos.

Para ello, el Plan propone por una parte la colmatación de los suelos aún vacantes dentro del núcleo ya existente, remodelando el diseño del planeamiento anterior para hacerlo más viable y adaptarlo a los estándares de la legislación urbanística, y de otra, creando nuevas bolsas de suelo dirigidas hacia aquellos terrenos que tengan el menor impacto medioambiental posible en el suelo rústico y una mejor integración en el tejido urbano preexistente.

El resto del término municipal se preserva del desarrollo urbano y en función de sus valores intrínsecos, donde se regulan las posibles implantaciones de actividades en dichos suelos.

En definitiva, la ordenación general y concreta propuesta responde, en su conjunto, a la descripción y justificación que a continuación se describe.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

El territorio del término municipal se ordena atendiendo a dos aspectos. El primero, atendiendo al valor que en el territorio tiene el Núcleo de Población de Llerena como elemento singular y definitorio del paisaje y, en segundo lugar, atendiendo a los valores intrínsecos de especial relevancia que tiene en cada lugar el territorio municipal.

En cuanto al primer aspecto, lo primero que se realiza es la definición de su límite, partiendo de su localización concreta a los pies de la sierra y cuyas características se definen en los puntos subsiguientes.

En cuanto al segundo aspecto, es decir, en atención a los valores intrínsecos del territorio, se establecen una serie de categorías y variedades del Suelo no Urbanizable a fin de preservar dichos valores. Los valores intrínsecos observados y las delimitaciones efectuadas, son las siguientes:

- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Ambiental (SNUP-A), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-A.1: constituido por los cauces públicos y sus zonas de protección.
  - SNUP-A.2: constituido por los montes públicos
  - SNUP-A.3: constituido por las vías pecuarias
- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Natural (SNUP-N)), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-N.1: constituido la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la “Sierras de Bienvenida y la Capitana” en lo referente a la Zona de Alto Interés (ZAI1)
  - SNUP-N.2: constituido la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Campiña Sur – Embalse de Arroyo Conejo”
  - SNUP-N.3: constituido la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la “Sierras de Bienvenida y la Capitana” en lo referente a la Zona Interés (ZI) y Habitats

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Por último, y dentro del concepto de Especial Protección Natural, se incluye todo el término municipal de Llerena al encontrarse incluido en el "Plan de manejo de la Grulla Común", dentro del Sector 9440 referente al Sector de Azuaga.

- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Paisajística (SNUP-P)), siendo sus diferentes subvareidades las siguientes:
  - SNUP-P.1: constituidos por las áreas de importante incidencia en el pasaje, constituido por los terrenos con nivel superior al de la localidad de Llerena, habiéndose considerado al efecto los terrenos con cota superior a los 650m.
  - SNUP-P.2: constituidos por los terrenos con pendiente superior al 4%, donde la implantación de actividades puede deteriorar el paisaje y el territorio.
- Suelo no Urbanizable Protegido de variedad Estructural (SNUP-E), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-E.1: constituidos por las áreas adehesadas.
  - SNUP-E.2: constituidos por terrenos de olivares y secano de la Campiña en zonas aisladas.
- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-I.1: constituido por la red viaria, como las carreteras y caminos y sus zonas de protección o servidumbre.
  - SUNP-I.2: constituido por la red ferroviaria y sus zonas de protección o servidumbre.
  - SNUP-I.3: constituido por la dotación de cementerios y áreas de protección
  - SNUP-I.4: constituido por las infraestructuras de instalaciones de saneamiento.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- SNUP-I.5: constituido por las infraestructuras e instalaciones de abastecimiento de aguas.
- SNUP-I.6: constituido por las infraestructuras e instalaciones de energía eléctricas.

- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Cultural (SNUP-C)), siendo sus diferentes subvariedades las siguientes:
  - SNUP-C.1: constituido por los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del Municipio y por los entornos de protección.
  - SNUP-C.2: constituido por los elementos BIC o inventariados por la Consejería de Cultura, así como por las buhardas y chozos de interes.
  - SNUP-C.3: constituido por el área de carácter etnológico y antropológico denominada “Los Molinos”

    En relación con la presente subvariedad, debemos hacer constar que la ribera de los Molinos está ocupada por una serie de instalaciones de origen árabe que se desarrollaron y mantuvieron su funcionamiento hasta mediados del siglo XX. Forman un conjunto de valor patrimonial formado por más de veinticinco molinos, las infraestructuras asociadas y las huertas que se intercalan entre ellos.

    El fundamento del conjunto se basaba en aprovechar el desnivel natural por el que discurría el agua procedente del manantial de La Madrona. Los molinos disponían de la rueda o "rodezno" horizontal, sobre la que actúa la fuerza del agua y son los testigos mudos de un pasado agrícola que alimentó una floreciente industria harinera de alto valor arquitectónico y etnográfico. Estos valores además se complementan por la naturaleza que rodea al valle configurando un conjunto paisajístico de gran calidad.

    Igualmente recordar que ya las Normas Subsidiarias establecía la Zona Suelo no Urbanizable de “Los Molinos”, referente a un área del suelo no urbanizable cuyo desarrollo debía realizarse con un Plan Especial para posibilitar usos residenciales, y que el presente Plan General mantiene, si

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

bien reconduciéndolo para poner en valor el valor patrimonial existente y salvaguardar, en su caso, de los posibles riesgos que pudieren existir.

Finalmente y aunque no merezcan una especial protección, se clasifican como Suelo no Urbanizable Común aquellos terrenos del suelo rústico que no se precisa para el desarrollo urbano real y constatado y al no ajustarse al modelo territorial de desarrollo urbano elegido.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN

3.3.1. EL CASCO URBANO

El casco urbano actual se sitúa sobre la cota 635 metros de altitud, en la vertiente norte de la sierra que le sirve de marco, en el itinerario entre Badajoz y Córdoba.

El Centro Histórico de la población tiene una forma ovalada enmarcada que es circunvalada por un viario de cierta dimensión. El crecimiento que se produce a partir del mismo tiende por una parte a concentrarse entorno a dicha vía y a dirigirse hacia las diferentes carreteras que de forma radial confluyen en la población.

El terreno es sensiblemente plano, por lo que, en general, el viario tiene un trazado ortogonal en el interior del Centro Histórico, que se formaliza a partir de las vías que unían las puertas del recinto amurallado. El viario que se produce a partir del mismo tiende a ser radioconcentrico, teniendo como ejes las diferentes carreteras que confluyen en la población. El trazado descrito se ve alterado, no obstante, en los crecimientos más recientes, donde la trama ortogonal y el borde planificado de la ciudad produce ángulos ortogonales en sus bordes que contradicen la trama urbana mas tradicional.

Esa configuración tradicional es la que la ordenación propuesta por el Plan pretende preservar y reconducir hacia unas formas más reconocibles.

Para ello, se pretende preservar el tejido urbano existente y sus caracterices formales e históricas, mediante la delimitación de una serie de áreas que atiende

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

al devenir histórico y al valor urbano e importancia que dentro de la población representa. En ese sentido, las áreas que se delimitan son las siguientes:

Área 1:

Su ámbito territorial constituye una zona de ordenación de Ordenación Urbanística denominada por el Plan General Z/SUC-1 (Zona del Suelo Urbano Consolidado 1) y que conforma lo que hemos denominado el Centro Histórico de Llerena. Dicha zona engloba los elementos protegidos de mayor relevancia y los recorridos que los ponen en relación entre sí. Esta zona de forma ovalada, como ya hemos descrito, es la más significativa de la población y la generadora de su estructura urbana. En este ámbito territorial el objetivo del plan es el mantenimiento y preservación de las invariantes tipológicas de su estructura urbana y de la edificación y en especial la de sus elementos más característicos, que gozarán de especial protección. Igualmente, al estar considerada como Conjunto Histórico, se propone que sea especialmente tratada mediante el oportuno Plan Especial de Protección, si bien, hasta tanto ello se produce, se adoptan las medidas oportunas para su preservación.

No obstante, desde el punto de vista de las acciones que el Plan propone, se define una actuación expropiatoria en el área para liberar un cubo de la muralla, identificada como una Actuación Asistemática expropiatoria, en concreto la AAE/SU/2.

Área 2

Su ámbito territorial constituye la Zona de ordenación de Ordenación Urbanística denominada Z/SUC-2 (Zona del Suelo Urbano Consolidado 2), que corresponde al ámbito territorial dentro del casco urbano que circunda al anterior, cuya génesis es más cercana, que tiene una menor relevancia. Su ámbito territorial viene a completar el trazado urbano más tradicional de Llerena. Su morfología se desarrolla de forma concéntrica al Centro Histórico y de forma radial hacia los caminos que confluían. El criterio del plan es semejante al anterior.

Dentro de su ámbito territorial se proponen las siguientes acciones:

- Acciones encaminadas a la remodelación de alineaciones: se define la Actuación Asistemática expropiatoria AAE/SU/1, que pretende obtener un una

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

pequeña porción de suelo para posibilitar una separación de la edificación de la red de ferrocarril; y las Actuaciones Asistemáticas Directas AAE/SU/ 1, 2, 3, 4 y 5, las dos primeras para completar el alineamiento de la calle iniciada con anterioridad en el lateral del IES Cieza de León, la tercera para posibilitar una mayor accesibilidad a la plazoleta de la Estación del Ferrocarril y finalmente, las ultimas para posibilitar la apertura de la calle al norte del Campo de futbol y completar una calle perpendicular a la misma. Por último se proponen las Actuaciones Asistemáticas de Cesión obligatoria AAC/SU/1 y 2 para definir las alineaciones de derechos adquiridos en anterior planeamiento en el entorno del paso elevado del ferrocarril.

- Acciones encaminadas a la reforma urbana: a este respecto se definen las zonas SUNC-B.4 y B.5 encaminadas a implantar definitivamente los usos industriales que configuran mayoritariamente el área. Igualmente se define la zona SUNC-B.6 que posibilita la implantación de usos terciarios en los edificios de mayor relevancia de la antigua fábrica que se propone proteger y reutilizando los espacios restante con usos residenciales.

Área 3

Su ámbito territorial lo constituye fundamentalmente los crecimientos más recientes al amparo de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes y lo constituye las Zonas denominadas Z/SUC-3, 4, 5, 6 y 7.

La Zona Z/SUC-3 se encuentra formada por los crecimientos de carácter residencial que se complementa con las zonas Z/SUNC-C.2, Z/SUNC-C.3, Z/SUNC-C.4, Z/SUNC-C.5 y Z/SUNC-C.6 correspondientes a unidades no urbanizadas completamente en desarrollo de las anteriores NNSS.

La Zona Z/SUC-4 y 5 representan los crecimientos de carácter industrial, que se denominan Polígono de “El Carrasco” y del “Cerro de las Eras y las Calabazas”. Parte del Polígono de “El Carrasco” se completa con la acción denominada Z/SUNC-C.1, que cuenta con la ordenación detallada establecida mediante Estudio de Detalle en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, pero cuyo desarrollo no se ha podido ultimar debido a los problemas de acceso desde la N-432 planteados por el Ministerio de Fomento que, si bien, tiene redactado un

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

proyecto de enlace, éste no ha sido ejecutado e impide que se establezca otro provisional, por lo que no da el informe favorable para la urbanización de la zona. El Plan, en ese sentido, asume el Estudio de Detalle aprobado y el trazado inicial del nuevo nudo de acceso al polígono y a la población proyectado por el Ministerio, estableciendo la oportuna reserva de terrenos.

La zona Z/SUC-6 la constituye los terrenos dotacionales de las antiguas normas y que el Plan ha considerado debía mantener como una zona independiente por la continuidad que ello representa con respecto al planeamiento anterior.

Por último, el plan define la Zona Z/SUC-7 que delimitan los terrenos del la Red de ferrocarril y de sus instalaciones y terminales que por su ubicación deben ser consideradas dentro del núcleo de población y clasificadas, por ello, como Suelo Urbano.

Por otra parte, el Plan define otras zonas de Suelo Urbano no Consolidado que ya cuentan con edificaciones y a las que el Plan propone su reforma o las considera clasificadas por estar integradas en la población. Con respecto al primer objetivo se definen las Zonas Z/SUNC-B.2 y 3 y cuyo fin es reconvertir los usos industriales existentes en usos residenciales que son los predominantes en su entorno y en la avenida a la que dan frente los terrenos. La zona es la Z/SUNC-B.1, de uso global industrial, y que anteriormente se encontraba clasificada por las Normas Subsidiarias como Suelo no Urbanizable, pero que se encuentra contigua al Suelo Urbano e integrable sin solución de continuidad con el núcleo de población, y a la que el Plan ha clasificado como Suelo Urbano no Consolidado, dotándola de los oportunos viarios, zonas verdes y edificabilidades propias de dicha clase de suelo. La zona Z/SUNC-B.7 se trata de un suelo inicialmente destinado por las Normas Subsidiarias anteriores a uso dotacional, pero que se encuentra actualmente sin edificar al no haber sido preciso para las dotaciones que se han edificado en la manzana y que el Ayuntamiento quiere destinar a usos residenciales, para lo cual aporta los terrenos necesarios para compensar las dotaciones públicas demandadas. Finalmente, se define la zona Z/SUNC-B.8 que se trata de un pequeño enclavé semiurbanizado al sur de la zona del recinto ferial y cuyo objetivo es propiciar usos terciarios al servicio del recinto.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.3.2. LA EXPANSIÓN URBANA

Se prevé la expansión urbana para los veinte años siguientes a la aprobación definitiva del Plan General Municipal en dos diferentes frentes, como Suelo Urbano no Consolidado y como Suelo Urbanizable

El nuevo suelo residencial

El nuevo suelo residencial clasificado como Suelo Urbano no Consolidado se configura en diferentes bolsas de suelo ubicadas en el interior de la población, vacantes de edificación, y que representan los suelos denominados como Zona Z/SUNC-A.1 y que estaban incluidos en Unidades de Actuación en las anteriores Normas Subsidiarias, pero que no fueron desarrolladlas con anterioridad al Plan. Por otra parte, a los efectos de la gestión del Plan, esas bolsas de suelo constituyen una sola Área de Reparto, definiendo para su desarrollo 13 Unidades de Actuación.

En cuanto al Suelo Urbanizable de carácter residencial se programa una nueva zona, la Zona Z/SUB-1. Esta zona se configura en una serie de bolsas de suelo que ocupan el territorio entre el suelo urbano descrito en apartados y puntos anteriores y la nueva vía de circunvalación que se traza para la conexión exterior de todos los accesos a la población y de la forma más ajustada posible a dichos suelos urbanos. Por otra parte, a los efectos de la gestión del Plan, esas bolsas de suelo constituyen una sola Área de Reparto, definiendo para su desarrollo 11 Sectores. Así mismo, se delimitan los sistemas generales viarios y de zonas verdes que se adscriben a los diferentes sectores. Por último, se define y delimita un sistema general dotacional encaminado, en principio, a la construcción de una Plaza de Toros o para la celebración de otros posibles eventos, que si bien se clasifica por su posición en el territorio como suelo urbanizable, la obtención del suelo no se adscribe a sector alguno, por lo que su obtención debe realizarse mediante expropiación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El nuevo suelo industrial

El nuevo suelo industrial está formado también con Suelo Urbano no Consolidado y como Suelo Urbanizable, que a continuación describimos.

La Zona Z/SUNC-A.2: Representa una pequeña franja de suelo situada al sur de la Zona Z/SUNC-C.1 y que colmata el terreno desde el borde de dicha zona hasta la vía pecuaria que se ubica en dicho punto.

La Zona Z/SUB-2: Es el nuevo suelo industrial que se sitúa al este del Polígono del "Cerro de las Eras y las Calabazas" y que viene a colmatar el suelo entre la Carretera N-432, los suelos urbanos situados al sur y el acceso este desde la carretera a la población, constituyendo, junto con los suelos colindantes, toda un área de uso global industrial.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY.

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 69 DE LA LESOTEX

El presente Plan General Municipal de Llerena se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 69 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia a la función del Plan dado que el mismo:

a) Define la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal, distinguiendo entre las determinaciones de carácter estructural y detallado, según los criterios contenidos en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, según se detalla más abajo, utilizando al efecto la estructuración documental de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento.

b) Los fines y objetivos contemplados por el Plan se enmarcan dentro de los definidos al respecto por el artículo 5 de la LSOTEX, y en concreto por los siguientes:

- Define los diferentes Núcleos Urbanos que conforman el término municipal de Llerena: Núcleo Urbano de la localidad de Llerena.
- Establece las posibilidades para el desarrollo urbano del núcleo de población definido en función de sus necesidades, compatibilizando ello con la posible reforma interior en el intento de mejorar su estructura urbana y dotacional: Unidades de Actuación de carácter dotacional o del tejido urbano en el anterior suelo urbano
- Adopta las medidas adecuadas para preservar el medio rural y natural del territorio: Establece diferentes criterios de valoración del territorio para adoptar en función de ello sus normas de protección.
- Fija las intensidades de usos lucrativos en función de la estructura urbana preexistente, adecuando o propiciando la adecuada previsión de los

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

estándares urbanísticos de dotaciones precisas: Establece con claridad la calificación del suelo, limitando la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado y no desarrollado por las anteriores Normas, adaptando sus intensidades a las determinaciones da la LSOTEX. Igualmente reconsidera las edificabilidades atribuidas por el planeamiento anterior al restante Suelo Urbano, a fin de adaptarla a la legislación urbanística y a la realmente construida, lo que propicia la protección del patrimonio edificado

- Sistematiza la ubicación de las dotaciones públicas de tal manera que tengan una lectura unitaria de la organización del territorio: Se establece una ordenación estructural que afecta tanto a los sistemas generales como a las dotaciones de carácter local que permiten la lectura unitaria de las dotaciones públicas
- Resuelve el sistema de la red de transportes mediante la adecuada previsión del sistema viario: Se establecen los viarios generales para resolver el conjunto de la localidad, junto con los viarios locales, así como previendo las variantes de carretera precisas en el suelo no urbanizable
- Protege el patrimonio arquitectónico de interés: Confecciona el pertinente Catalogo, así como remite a un posterior Plan Especial aquellas áreas que resultan de interés, como el Centro Histórico o el área de “Los Molinos”.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 70 DE LA LESOTEX

El presente Plan General Municipal de Llerena se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 70 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia al contenido del Plan dado que el mismo:

a) Establece la ordenación estructural del territorio mediante las siguientes determinaciones:

- Fija el modelo territorial de evolución urbana y de ocupación del territorio definiendo con claridad los diferentes núcleos urbanos integrados en el término municipal, que en el presente Plan General se reduce a la

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

localidad Llerena, previendo su crecimiento sostenido a medio plazo en función de las necesidades detectadas de vivienda e industria.

- Establece las oportunas clasificaciones de suelo en función de las determinaciones que al respecto especifica la Ley, diferenciando el Suelo urbano en sus dos categorías, Consolidado y no Consolidado, este último con diversos tipos, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable, en el que se diferencian las categorías de Común y Protegido, en función de los valores observados en el territorio y, en éste último supuesto, estableciendo las variedades o subvariedades expresadas en el Artículo 11 de la LSOTEX.
- Realiza el señalamiento indicativo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado, estableciendo la secuencia lógica de su desarrollo.
- Establece los usos globales y compatibles en todo el territorio del Plan en función de las zonas de ordenación urbanística definidas, así como las intensidades de su implantación.
- Establece las medidas las medidas precisas para la protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal, como carreteras, cauces públicos y vías pecuarias.
- Determina la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público: Parques y Jardines (5.000 m2 cada 1.000 habitantes), Redes de transporte de carácter supramunicipal y Sistemas Generales de dotaciones públicas, así como aquellas otras dotaciones públicas de carácter local que se considera necesario definir.
- Establece las delimitaciones oportunas en el Suelo no Urbanizable al objeto de su categorización, cuyo fin es la protección del territorio de relevante valor
- Define los objetivos a establecer en desarrollo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, previendo el destino, en su caso, de parte de los terrenos a viviendas de protección pública.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

b) Realiza las previsiones oportunas en orden a la programación y gestión de las dotaciones públicas

c) Realiza la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado y del no Consolidado, para el que se posibilita su inmediata incorporación al proceso urbanizador, así como del Suelo Urbanizable y , en concreto, lo siguiente:

- El diseño de la red complementaria de las dotaciones públicas propuestas.
- La definición de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística, expresando en cada una de ellas los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas y de parcelación.
- La definición de las reservas dotacionales públicas en función de los estándares mínimos de calidad urbana
- La delimitación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado.
- La delimitación de los Sectores del Suelo Urbanizable.

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL ARTÍCULO 75 DE LA LESOTEX

El presente Plan General Municipal de Llerena se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 75 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia al contenido documental del Plan dado que el mismo, ajustándose a las prescripciones de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento, se compone de los siguientes documentos:

a) MEMORIA INFORMATIVA
b) PLANOS DE INFORMACIÓN
c) MEMORIA JUSTIFICATIVA
d) INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
e) PLANOS DE ORDENACIÓN
f) NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Y todo ello completado con el documento del Catalogo de Bienes Protegidos, compuesto por:

a) MEMORIA

b) NORMATIVA

c) FICHAS DE BIENES CATALOGADOS

d) PLANOS

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

5: JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Ajustándose a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el presente Plan General divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

5.2. SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 9.1 de LSOTEX y 3del REPLANEX.

Asimismo, en aplicación del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4 del REPLANEX, el Plan General establece dos categorías del Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC), integrado por los terrenos de los núcleos de población en que concurran las circunstancias establecidas en el apartado a) y párrafo final del artículo 9.1 de la LSOTEX y los puntos 1º y 3º del artículo 3 del REPLANEX, excepto aquellos en los que concurran los supuestos que se determinan en el apartado siguiente. Estos suelos son los que el Plan entiende que se pueden considera consolidados por la edificación y la urbanización, formándose por los suelos que las anteriores Normas Subsidiarias considera como Suelo Urbano y dentro de las Zonas A (Centro Histórico), B (Zona del primer ensanche del Centro), Zona D(Servicios Dotacionales) y parte de las Zona C y E (Unidades de Ejecución residenciales o industriales desarrolladas con anterioridad al Plan)

  Los terrenos así delimitados y clasificados se corresponden con las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística establecidas en el Plan:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Z/SUC-1 que corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona A de las Normas Subsidiarias y abarca el Centro Histórico de Llerena, el cual está declarado Conjunto Histórico Artístico.
- Z/SUC-2 que corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona B de las Normas Subsidiarias y el ensanche más inmediato del Centro Histórico.
- Z/SUC-3 que corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona C de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidades de Actuación de uso residencial desarrollas con anterioridad al Plan General (con obras de urbanización concluidas). En ese sentido las Unidades de Actuación desarrolladas son: UE-8, UE/10, UE-13/1, UE-15/2,3,4,5,6 y 7, UE-16/1, UE-17/1,2 y 3, UE-19/1, UE-20/1,2 y 3, y UE-21.
- Z/SUC-4 que corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona E de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidad de Actuación de uso industrial correspondiente al Polígono del "Cerro de las Eras y las Calabazas" desarrolla con anterioridad al Plan General
- Z/SUC-5 que corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona E de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidad de Actuación de uso industrial correspondiente al Polígono de "El Carrasco" desarrolla con anterioridad al Plan General.
- Z/SUC-6 que corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona D de las Normas Subsidiarias, cuyo uso es de carácter dotacional público
- Z/SUC-7 que corresponde al ámbito territorial del uso ferroviario por las anteriores Normas Subsidiarias y que pude considerase clasificada como Suelo Urbano

- Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), integrado por los terrenos clasificados como Suelo Urbano en función del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4.2 del REPLANEX, así como por los excluidos en el apartado a) anterior, según lo descrito en los apartados a), b) y c), de los referidos artículos.

En ese sentido, el Plan General propone tres tipos en esta categoría de suelo, cuyas características son las siguientes:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Tipo A: Son los suelos que se desarrollaran mediante Unidades de Actuación Urbanizadora y que provienen, en general, de los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación no desarrolladas de las anteriores Normas Subsidiarias, que el Plan asume en cuanto a la previsión de desarrollo, si bien, ajustándolas plenamente a la vigente legislación urbanística. Este tipo lo componen los terrenos de las anteriores Normas Subsidiarias incluidas dentro de las Zonas C y D que se subdividían en diferentes Unidades de Ejecución. Representan bolsas de suelo urbano vacantes de edificación. Las zonas así tipificadas son:
  - Z/SUNC-A.1 que corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona C de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidades de Actuación de uso residencial no desarrollas con anterioridad al Plan General. La zona la constituye 13 Unidades de Actuación Urbanizadoras ubicadas en diferentes áreas del núcleo urbano y que en correspondencia con las unidades de las anteriores Normas Subsidiarias son:

    - UA/SUNC-A.1/1: se corresponde con la UE-13/4

    - UA/SUNC-A.1/2: se corresponde con parte de la UE-9

    - UA/SUNC-A.1/3: se corresponde con la UE-1/1, UE-1/2, UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5.

    - UA/SUNC-A.1/4a: se corresponde con la UE-15/8 y UE-15/9

    - UA/SUNC-A.1/4b: se corresponde con la UE-15/1

    - UA/SUNC-A.1/5: se corresponde con la UE-16/2.

    - UA/SUNC-A.1/6: se corresponde con la mayor parte de la UE-7 (el resto se clasifica como suelo urbano consolidado por estar ya edificado en su mayor parte y urbanizado)

    - UA/SUNC-A.1/7: se corresponde con la UE-19/2, ampliada con una porción de terrenos que se incorporan tras el nuevo trazado de la ronda que se sitúa al sur.

    - UA/SUNC-A.1/8: se corresponde con UE-6/3

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- UA/SUNC-A.1/9: se corresponde con la UE-6/4
- UA/SUNC-A.1/10: se corresponde con la UE-6/2
- UA/SUNC-A.1/11: se corresponde con la UE-17/4
- UA/SUNC-A.1/12: se corresponde con la UE-18/1 y UE-18/2.
- UA/SUNC-A.1/13: se corresponde con UE-13/2

▪ Z/SUNC-A.2 que corresponde a una pequeña franja de terrenos de ampliación del ámbito territorial de la anterior Zona E de uso industrial del Polígono de "El Carrasco" de las Normas Subsidiarias y que viene a colmatar con el uso propuesto el terreno existente hasta la vía pecuario existente al sur, lo que justifica su incorporación al desarrollo urbano al quedar prácticamente inservible para su uso agropecuario. La zona la constituye una Unidad de Actuación Urbanizadora, la UA/SUNC-A.2

▪ Z/SUNC-A.3. que corresponde al ámbito territorial de áreas dotacionales públicas municipales semiconsolidadas por la edificación y urbanización y que se encuentran colindantes con el Suelo Urbano Consolidado de igual uso dotacional. El conjunto de la zona representa una unidad de actuación

- Tipo B: Son reformas del suelo urbanizado que se encuentra parcialmente edificado y cuyo objetivo es mejorar el diseño y/o calidad urbana, previendo la adecuadas dotaciones públicas y el viario para obtener unos registros y mejorar el sistema de comunicación. Las zonas así tipificadas son Z/SUNC-B.1, Z/SUNC-B.2, Z/SUNC-B.3, Z/SUNC-B.4, Z/SUNC-B.5, Z/SUNC-B.6, Z/SUNC-B.7 y Z/SUNC-B.8. Cada una de ellas a su vez representa una unidad de actuación.
- Tipo C: Son suelos pertenecientes a suelos de las anteriores Normas Subsidiarias que se encuentran actualmente en ejecución, contando como mínimo Estudio de Detalle aprobado y/o Consulta de Viabilidad no caducada, pero pendientes de ejecución. Las zonas así tipificadas y en correspondencia con las anteriores Normas Subsidiarias son:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Z/SUNC-C.1: se corresponde con la UE-Ampliación del Polígono “El Carrasco” de la zona E
- Z/SUNC-C.2: se corresponde con la UE-12, 1ª Fase
- Z/SUNC-C.3: se corresponde con la UE-11
- Z/SUNC-C.4, se corresponde con la UE-18/1-1 y 18/2-1.
- Z/SUNC-C.5: se corresponde con la UE-6/1
- Z/SUNC-C.6: se corresponde con la UE-13/3

5.3. SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable municipal (SUB), los terrenos que en función del modelo territorial elegido y en virtud del artículo 10 de la LESOTEX y 5 del REPLANEX, puedan efectivamente incorporarse al proceso urbanizador en el horizonte temporal del Plan y conformen un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El Plan propone la clasificación como Suelo Urbanizable de dos Zonas de Ordenación Urbanística, que el Plan las denomina Z/SUB-1 y Z/SUB-2.

5.4. SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo no Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido, de conformidad con los artículos 11 de la LSOTEX y 6 del REPLANEX, por los terrenos que el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas y ser concordantes con el modelo de desarrollo urbano elegido. Su delimitación es la del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el Suelo no Urbanizable, se establecen, de conformidad de conformidad con los artículos 11.2 de la LSOTEX y 7 del REPLANEX las siguientes categorías:

a) Suelo no Urbanizable de Protegido (SNUP).
b) Suelo no Urbanizable Común (SNUC).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Protegido se establecen por el Plan General, atendiendo a los criterios definidos en los artículos 11.3 de la LSOTEX y 7 del REPLANEX, las siguientes variedades:

- Suelo no Urbanizable de Protegido en su variedad Ambiental (SNUP-A), que se constituye con las siguientes subvariedades:
  - SNUP-A.1: cauces públicos y sus zonas de protección
  - SNUP-A.2: montes públicos
  - SNUP-A.3: vías pecuarias
- Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Natural (SNUP-N), que se constituye con las siguientes subvariedades:
  - SNUP-N.1: Zona de Especial Conservación (ZEC) “Sierra de Bienvenida y Capitanía” de Alto interés (ZAI1).
  - SNUP-N.2 Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Campiña Sur Embalse de Arroyoconejo”
  - SNUP-N.3 Zona de Especial Protección (ZEC) “Sierra de Bienvenida y Capitanía” de la Zona de Interés (ZI) y Habitats
  - Además se ha tenido en cuenta el “Plan de manejo de la Grulla Común”, al estar incluida Llerena en el Sector de Azuaga.
- Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Paisajístico (SNUP-P), que atiende a terrenos que pueden verse alterados y que se constituye con las siguientes subvariedades:
  - SNUP-P.1: terrenos constituidos por terrenos con un nivel superior a los 650m, que se sitúan por encima del núcleo urbano
  - SNUP-P.2: terrenos que poseen una pendiente superior al 4%, donde los desmontes puedan ser perjudiciales para el paisaje
- Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Estructural (SNUP-E), que comprenden las áreas agropecuarias de carácter tradicional o por su potencialidad productiva y que se constituyen con las siguientes subvariedades:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- SNUP-E.1: áreas adehesadas
- SNUP-E.2: terrenos de olivares y secano de la Campiña en zonas aisladas

- Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I), que comprende las infraestructuras y equipamientos y sus zonas de protección y que se constituye con las siguientes subvariedades:
  - SNUP-I.1: red de viaria (carreteras y caminos) y su zona de protección.
  - SNUP-I.2: red de ferrocarril y su zona de protección.
  - SNUP-I.3: cementerios y su zona de protección.
  - SNUP-I.4: infraestructuras e instalaciones de saneamiento.
  - SNUP-I.5: infraestructuras e instalaciones de abastecimiento de agua.
  - SNUP-I.6: infraestructura de la red eléctrica.

- Suelo no Urbanizable Protegido de carácter Cultural (SNUP-C), que comprende los elementos catalogados en el Inventario de la Consejería de Cultura ubicados en el Suelo no Urbanizable, los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del Municipio y sus correspondientes entornos de protección, así como por los elementos inventariados por dicha Consejería, así como buhardas y chozos y las zonas de interés antropológico y etnográfico u otros elementos o edificaciones que el Ayuntamiento considera de interés en esta clase de suelo. Se constituye en las siguientes subvariedades:
  - SNUP-C.1: yacimientos arqueológicos y sus zonas de protección
  - SNUP-C.2: elementos BIC o inventariados y buhardas o chozos.
  - SNUP-C.3: área de carácter etnológico y antropológico de “Los Molinos”

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

6: JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA

6.1. CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos del Plan que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

a) **Planos de Ordenación**: La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter estructural del plan son los siguientes:

Los planos y contenido de la Ordenación Estructural del territorio municipal son los siguientes:

- OE-T-1: Ordenación Estructural del Término Municipal.- Clasificación del Suelo
- OE-T-2: Ordenación Estructural: Categorías del Suelo no Urbanizable
- OE-T-3.1: Ordenación Estructural del Término Municipal.- Protección Cultural (Plano Catalogo)
- OE-T3.2.1: Ordenación Estructural del Término Municipal.- Protección: Infraestructuras y Equipamientos
- OE-T3.2.2: Ordenación Estructural del Término Municipal.- Protección: Infraestructuras y Equipamientos: Detalle de Secciones
- OE-T4: Ordenación Estructural del Término Municipal.- Protección del Suelo no Urbanizable: Variedades y Subvariedades del Suelo
- OE-T-5: Ordenación Estructural.- Usos característicos del suelo.

Los planos que contienen la Ordenación Estructural del núcleo de población de Llerena son los siguientes:

- OE-NP-1: Ordenación Estructural: Clasificación del Suelo.
- OE-NP-2: Ordenación Estructural: Calificación del Suelo: Zonas de Ordenación Urbanística.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- OE-NP-3: Ordenación Estructural: Usos Globales y Sistemas Generales.
- OE-NP-4: Ordenación Estructural: Gestión del Suelo: Delimitación de Áreas de Reparto y Definición de Unidades de Actuación Urbanizadora. Orden Básico de Prioridades.
- OE-NP-5: Ordenación Estructural: Catalogo: Bienes y entornos de protección (Plano Catalogo).

b) **Normativa Urbanística**: La estructuración de la Normativa Urbanística permite diferenciar con claridad las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la Ordenación Estructural, ya que las mismas se recogen separadamente en ambas, según la siguiente estructura:

TITULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPITULO 1: DIRECTRICES

- Clasificación del Suelo
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo no Urbanizable
- Suelo de Sistemas Generales
- Definición de Núcleos de Población
- Modo de implantación y destino de los usos
- Usos Globales
- Zonas de Ordenación Urbanística
- Catalogo de Bienes Protegidos

CAPITULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Usos Globales
- Definición de las Categorías del Suelo no Urbanizable
- Variedades y subvariedades del Suelo no Urbanizable Protegido

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Evaluación de actividades en las zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de Afección
- Usos y actividades de posible compatibilidad
- Condiciones generales para la implantación de las diferentes usos y actividades definidos.
- Régimen transitorio de las construcciones e instalaciones disconformes con el Plan General
- Definición de Núcleo de población

SECCIÓN 1: CONDICIONES PARTICULARES

- Usos y actividades compatibles e incompatibles en las áreas del Suelo no Urbanizable protegido de las diferentes variedades o subvariedades establecidas
- Usos y actividades compatibles en las áreas del Suelo no Urbanizable Común

CAPITULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Usos Globales
- Usos Compatibles
- Publicidad en el Suelo Urbanizable
- Estudio de niveles sonoros
- Estudio de inundab
- ilidad
- Zonas de Ordenación Urbanística

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

- Condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística (Z/SUB)

CAPITULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Usos Globales

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Usos Compatibles
- Estudio de inundabilidad
- Zonas de Ordenación Urbanística

CONDICIONES PARTICULARES

- Condiciones particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano Consolidado (Z/SUC)
- Condiciones particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A (Z/SUNC-A)
- Condiciones particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano no Consolidado Tipo B (Z/SUNC-B)
- Condiciones particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística del Suelo Urbano no Consolidado Tipo C (Z/SUNC-C)

CAPITULO 5: GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Definiciones y terminología empleada
- Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano
- Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado
- Unidades de Actuación, Actuaciones Asistemáticas y Sistemas de Actuación en Suelo Urbano
- Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbanizable
- Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable
- Unidades, Actuaciones Asistemáticas y Sistemas de Actuación en Suelo Urbanizable
- Programación de Viviendas de Protección Pública
- C Definición del Orden básico de prioridades para la ejecución del Plan
- Procedimientos para la ejecución de las unidades de actuación urbanizadoras

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Áreas de Reparto del Suelo Urbano no Consolidado.

CAPITULO 6: SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Clasificación
- Obtención del Suelo para Sistemas Generales Públicos
- Definición y delimitación

CAPITULO 7: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

- Definición y clasificación. Predimensionamiento

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Características de la Red viaria del Sistema General
- Características de la Red de ferrocarril del Sistema General
- Características de la Red de Abastecimiento de Aguas del Sistema General
- Características de la Red de Alcantarillado del Sistema General
- Características de la Red de Energía Eléctrica del Sistema General
- Características de la Red de Telecomunicaciones Sistema General

6.2. CONTENIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones de la Ordenación Detallada del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos del Plan que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

a) **Planos de Ordenación**: La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter detallado del plan son los siguientes:

Los planos y contenido de la Ordenación Detallada del núcleo de población de Llerena son los siguientes:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- OD-NP 1: Ordenación Detallada: Calificación, Alineaciones y Rasantes.
- OD-NP-2: Ordenación Detallada: Gestión del Suelo: Delimitación de Unidades y Ámbitos de Actuación. Obras de urbanización.
- OD-NP-3.1: Ordenación Detallada: Infraestructuras: Red de Abastecimiento.
- OD-NP-3.2: Ordenación Detallada: Infraestructuras: Red de Saneamiento.
- OD-NP-3.3: Ordenación Detallada: Infraestructuras: Red de Energía Eléctrica

b) **Normativa Urbanística**: La estructuración de la Normativa Urbanística permite diferenciar con claridad, igualmente, las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la Ordenación Detallada, ya que las mismas se recogen separadamente en el Título 4: Ordenación de carácter detallado, que se compone de los siguientes Capítulos:

TITULO 4 ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

CAPITULO 1 CONDICIONES GENERALES

- Usos pormenorizados y específicos
- Usos Compatibles, alternativos y complementarios de los usos pormenorizados y específicos
- Características y condiciones para la implantación de los usos
- Tipologías edificatorias
- Modificación de las tipologías edificatorias atribuidas en la Ordenación de Detalle
- Condiciones generales de la calificación urbanística de las manzanas o submanzanas.
- Parcela mínima
- Situaciones de fuera de ordenación
- Clases de obras a realizar
- Obras admisibles

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Condiciones de habitabilidad de las viviendas
- Condiciones de habitabilidad de locales no residenciales
- Altura de la edificación
- Patios
- Sótanos
- Semisótanos
- Bajo cubierta
- Planta diáfana
- Entreplanta
- Condiciones estéticas

TITULO 5 ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

CAPITULO 1 CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Zonas de Ordenación Urbanística

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

- Condiciones particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística

CAPITULO 2 CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Zonas de Ordenación Urbanística
- Condiciones particulares de la calificación urbanística en las ZOUs en Suelo Urbano

SECCION 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Condiciones particulares de cada Zona de Ordenación Urbanística definida
- Condiciones particulares de cada manzana o submanzana definidas en las Zonas de Ordenación urbanística con Ordenación Detallada e instrucciones generales para las de nueva implantación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CAPITULO 3 GESTION

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano
- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbanizable

SECCION 2: FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

- Unidades de Actuación en el Suelo Urbano no Consolidado
- Sectores del Suelo Urbanizable
- Obras Públicas Ordinarias

CAPITULO 4 INFRAESTRUCTURAS

SECCION 1 CONDICIONES GENERALES

- Definición y clasificación. Predimensionamiento

SECCION 2 CONDICIONES PARTICULARES

- Características de la Red viaria del Sistema Local
- Características de la Red de Abastecimiento de Aguas del Sistema Local
- Características de la Red de Alcantarillado del Sistema Local
- Características de la Red de Energía Eléctrica del Sistema Local

ANEXOS

NORMATIVA GENERAL

NORMATIVA TÉCNICA

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA

7.1. CRITERIOS DEL COMPUTO DE HABITANTES

A los efectos de la justificación de los estándares urbanísticos, el establecimiento de la capacidad habitacional de las diferentes zonas residenciales la efectuamos en función de los datos establecidos en el Punto 2.6 de la presente Memoria, donde se han calculado los diferentes promedios familiares por vivienda a utilizar en el presenta Plan General Municipal, habiéndose considerado los siguientes:

a) Promedio familiar teórico (PFT): establecido mediante la división del número total real de habitantes de la población entre el número total de viviendas, que arroja un promedio de 2,24 hab/viv

b) Promedio familiar real (PFR): establecido mediante la división del número total real de habitantes de la población entre el número total de viviendas principales, que arroja un promedio de 3,09 hab/viv

c) Promedio familiar LSOTEX (PFL): establecido de conformidad con el Artículo 74.2.2 que considera un habitante cada 33 m2t de uso residencial

En el análisis de las diferentes zonas que seguidamente efectuamos, iremos definiendo los diferentes promedios adoptados.

7.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN SUELO URBANO

El análisis lo efectuaremos en función de las diferentes categorías y subcategorías de Suelo Urbano establecidos:

a) Suelo Urbano Consolidado (SUC)

b) Suelo Urbano no Consolidado Tipo A(SUNC-A)

c) Suelo Urbano no Consolidado Tipo B(SUNC-B)

d) Suelo Urbano no Consolidado Tipo C(SUNC-C)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7.3. SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC).

En ésta categoría de Suelo Urbano el Plan establece, siguiendo la zonificación de las actuales Normas Subsidiarias, las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

- Zona en Suelo Urbano Consolidado 1 (Z/SUC-1) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 2 (Z/SUC-2) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 3 (Z/SUC-3) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 4 (Z/SUC-4) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 4 (Z/SUC-5) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 5 (Z/SUC-6) (Dotacional)
- Zona en Suelo Urbano Consolidado 6 (Z/SUC-7) (Dotacional Ferroviario)

7.3.1. Zona del Suelo Urbano Consolidado 1 (Z/SUC-1) (Residencial)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-1 corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona A de las Normas Subsidiarias y abarca el Centro Histórico de Llerena, el cual está declarado Conjunto Histórico Artístico.

En ésta Zona en ningún caso se propone una mayor edificabilidad que la atribuida al suelo por el planeamiento vigente, sino más bien al contrarío. En efecto, dado que en la adaptación de la ordenanza establecida por el Plan a las Normas Subsidiarias anteriores, la ocupación establecida por las éstas del 80% se han transformado en 1,60 m2t/m2s o 2,40 m2t/m2s en función del número de plantas (dos o tres), pero extendiendo dicha edificabilidad al fondo máximo edificable de 25 metros, aspecto no recogido con claridad, ya que podía deducirse que la mismas fueran de 2 m2t/m2s o 3mt2/m2s respectivamente. Así mismo, se limita la edificabilidad de posible implantación más allá del fondo edificable, aspecto no definido en las Normas Subsidiarias. Para el cálculo del estándar del Sistema General de Espacios Libres se utiliza el Promedio familiar teórico (PFT) de 2,24 hab/viv.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Superficie total Z/SUC-1 (m2s)	420.672
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	484.211
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,1406
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	8,896
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	8.031
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	1,67
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	3,50
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	4.546
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	3.091
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	1,24
Nº de viviendas (nº viv)	1.109
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	2.483
Densidad (viv/ha)	26

7.3.2. Zona del Suelo Urbano Consolidado 2 (Z/SUC-2) (Residencial)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-2 corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona B de las Normas Subsidiarias y el ensanche más inmediato del Centro Histórico.

Ésta Zona tiene las mismas características que la anterior en cuanto a edificabilidades se refiere, por lo que se producen las mismas circunstancias. Para el cálculo del estándar del Sistema General de Espacios Libres se utiliza el Promedio familiar teórico (PFT) de 2,24 hab/viv.

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie total Z/SUC-2 (m2s)	520.331
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	431.940
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,8301
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	6.384
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	13.220
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	3,06
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	4,54
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	12.011
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	7.763
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	3,43
Nº de viviendas (nº viv)	1.009
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	2.261
Densidad (viv/ha)	19

7.3.3. Zona del Suelo Urbano Consolidado 3 (Z/SUC-3) (Residencial)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-3 corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona C de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidades de Actuación de uso residencial desarrollas con anterioridad al Plan General

Ésta Zona conserva las determinaciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias, si bien adaptando sus condiciones a parámetros de edificabilidad. Para el cálculo del estándar del Sistema General de Espacios Libres se utiliza el Promedio familiar teórico (PFT) de 2,24 hab/viv.

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie total Z/SUC-3 (m2s)	218.624
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	288.174
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,3181
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	18.005
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	6,25
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	6,25
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	1.307
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	2.927
Densidad (viv/ha)	60

7.3.4. Zona del Suelo Urbano Consolidado 4 (Z/SUC-4) (Industrial)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-4 corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona E de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidad de Actuación de uso industrial correspondiente al Polígono del “Cerro de las Eras y las Calabazas” desarrolla con anterioridad al Plan General.

Ésta Zona conserva las determinaciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias, si bien adaptando sus condiciones a parámetros de edificabilidad

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Superficie total Z/SUC-4 (m2s)	78.491
Uso global	INDUSTRIAL

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie edificable (m2t)	111.783
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,4242
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	285
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2s)	0,36
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2s)	0,36
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

7.3.5. Zona del Suelo Urbano Consolidado 5 (Z/SUC-5) (Industrial)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-5 corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona E de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidad de Actuación de uso industrial correspondiente al Polígono de "El Carrasco" desarrolla con anterioridad al Plan General.

Ésta Zona conserva las determinaciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias, si bien adaptando sus condiciones a parámetros de edificabilidad

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Superficie total Z/SUC-5(m2s)	56.904
Uso global	INDUSTRIAL
Superficie edificable (m2t)	104.918
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,8438
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	4.170
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2s)	7,33
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2s)	7,33

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

7.3.6. Zona del Suelo Urbano Consolidado 6 (Z/SUC-6) (Dotacional)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-6 corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona D de las Normas Subsidiarias, cuyo uso es de carácter dotacional público.

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Superficie total Z/SUC-6 (m2s)	209.653
Uso global	DOTACIONAL
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	13.772
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	804
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	141.429
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	25.525

7.3.7. Zona del Suelo Urbano Consolidado 7 (Z/SUC-7) (Dotacional Ferroviario)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUC-6 corresponde al ámbito territorial del uso ferroviario por las anteriores Normas Subsidiarias y que pude considerase clasificada como Suelo Urbano.

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Superficie total Z/SUC-7 (m2s)	55.223
Uso global	FERROVIARIO

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	0
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	17.849
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

7.3.8. Conjunto de las Zonas en Suelo Urbano Consolidado

El conjunto del Suelo Urbano Consolidado tiene las siguientes características:

Superficie total Z/SUC (m2s)	1.551.470
Uso global	
Superficie edificable (m2t)	1.421.027
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,9159
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	29.052
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	44.245
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	3,13
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	5,18
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	175.835
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	36.379
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	4,74
Nº de viviendas (nº viv)	3.425
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	7.671
Densidad (viv/ha)	22

La edificabilidad resultante se encuentra por debajo del 1,00m2t/m2s que determina como máximo los estándares de calidad de la Ley para el Suelo Urbano. Este dato es el más correcto dado que parcialmente cada una de las zonas por separado no cuentan con las zonas de usos dotacionales generales del

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Suelo Urbano Consolidado. El déficit mayor que legalmente nos encontraríamos sería el de Espacios Libres del Sistema General, si bien dicho estándar se intentará alcanzar mediante la incorporación de suelo urbano no consolidado. Hay que señalar, no obstante, que si contáramos con la superficie de dotacional del sistema general, dicho estándar si se alcanzaría, lo que es resaltable dado la importancia superficial del mismo. También hay que destacar que el número de viviendas estimado se encuentra muy del lado de la seguridad, cuando la realidad es que en el Suelo Urbano Consolidado las estadísticas indican, según se expresa, la Memoria de Información, que el nº de viviendas estaba en el último censo en el entorno de las 2.493, dato muy inferior al calculado según el criterio establecido que las evalúa en 3.425.

7.4. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO A

En ésta categoría de Suelo Urbano el Plan establece, siguiendo y completando la zonificación de las actuales Normas Subsidiarias, las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

- Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.1 (Z/SUNC-A.1) (Residencial)
- Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.2 (Z/SUNC-A.2) (Industrial)

7.4.1. Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.1 (Z/SUNC-A.1) (Residencial)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUNC-A.1 corresponde al ámbito territorial de la anterior Zona C de las Normas Subsidiarias en cuanto a las Unidades de Actuación de uso residencial no desarrollas con anterioridad al Plan General. Esta zona se reforma en cuanto a sus determinaciones en relación con las establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias a fin de adaptarlas a los estándares de calidad urbana que establece la LSOTEX para el Suelo Urbano. Para el cálculo del estándar del Sistema General de Espacios Libres se utiliza Promedio familiar LSOTEX (PFL), es decir, un habitante cada 33 m2t de uso residencial

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie total Z/SUNC-A.1 (m2s)	230.173
Superficie Sistema General viario adscrito (m2s)	2.919
Superficie total Unidades de Actuación (m2s)	227.254
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	159.164
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,6915
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	12.400
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	46.942
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	29,49
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	37,28
Plazas de aparcamiento públicas	1.104
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,7
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Capacidad habitacional máxima LSOTEX (hab)	4.693
Nº de viviendas (nº viv)	1.306
Densidad (viv/ha)	57
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

En esta zona que proviene del anterior Suelo Urbano pendiente de desarrollo se han reajustado las edificabilidades y dimensionado las dotaciones públicas al objeto cumplir con los estándares de calidad urbana exigibles legalmente, al igual que la introducción de la reserva de vivienda protegida, por lo que queda plenamente justificado su cumplimiento según se puede deducir del cuadro anterior. El Sistema General de Espacios Libres se complementa con la reserva que al efecto se realiza en la zona SUNC-A.3 que más adelante detallamos.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Por otra parte a continuación se viene a justificar los estándares de cada una de las Unidades de Actuación que componen la Zona Z/SUNC-A.1

UA/SUNC-A.1/1

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	12.555
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	1.731
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	2.696
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	21,47
Superficie total sistema local dotacional público	4.427
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,26
Plazas de aparcamiento públicas	86
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,68
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

UA/SUNC-A.1/2

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	4.910
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.740
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	35,43
Superficie total sistema local dotacional público	1.740
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,43
Plazas de aparcamiento públicas	35
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,71
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/3

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	54.938
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	7.389
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	12.259
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	22,31
Superficie total sistema local dotacional público	19.648
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,76
Plazas de aparcamiento públicas	432
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,79
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

UA/SUNC-A.1/4a

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	14.272
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	1.506
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	3.529
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	24,73
Superficie total sistema local dotacional público	5.035
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,28
Plazas de aparcamiento públicas	96
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,67
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/4b

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	2.562
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	500
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.078
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	42,08
Superficie total sistema local dotacional público	1.578
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	61,60
Plazas de aparcamiento públicas	13
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,50
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

UA/SUNC-A.1/5

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	3.360
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	116
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.290
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	38,39
Superficie total sistema local dotacional público	1.406
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	41,85
Plazas de aparcamiento públicas	36
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	1,07
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/6

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	4.163
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	0,00
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	1.701
Superficie total sistema local dotacional público	40,86
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	1.701
Plazas de aparcamiento públicas	40,86
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	21
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

UA/SUNC-A.1/7

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	6.761
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	2.374
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	35,11
Superficie total sistema local dotacional público	2.374
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,11
Plazas de aparcamiento públicas	36
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,53
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/8

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	5.940
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	2.214
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	37,27
Superficie total sistema local dotacional público	2.214
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	37,27
Plazas de aparcamiento públicas	52
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,88
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

UA/SUNC-A.1/9

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	4.594
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.608
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	35,00
Superficie total sistema local dotacional público	1.608
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,00
Plazas de aparcamiento públicas	34
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,74
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/10

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	8.907
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	3.351
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	37,62
Superficie total sistema local dotacional público	3.351
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	37,62
Plazas de aparcamiento públicas	56
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,63
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

UA/SUNC-A.1/11

Uso global	RESIDENCIAL
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	6.961
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	2.451
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	35,21
Superficie total sistema local dotacional público	2.451
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,21
Plazas de aparcamiento públicas	36
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,52
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/12

Uso global	RESIDENCIAL
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	13.994
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	6.455
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	46,13
Superficie total sistema local dotacional público	6.455
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	46,13
Plazas de aparcamiento públicas	72
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,51
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

UA/SUNC-A.1/13

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	15.247
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	1.158
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	4.196
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	27,52
Superficie total sistema local dotacional público	5.354
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	35,12
Plazas de aparcamiento públicas	99
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,65
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7.4.2. Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.2 (Z/SUNC-A.2) (Industrial)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUNC-A.2 corresponde a una pequeña ampliación del ámbito territorial de la anterior Zona E de uso industrial del Polígono de "El Carrasco" de las Normas Subsidiarias y que viene a colmatar con el uso propuesto el terreno existente hasta la vía pecuario existente al sur. Esta zona se reforma con respecto a la Zona E colindante a fin de adaptarla a los estándares de calidad urbana que establece la LSOTEX para el Suelo Urbano.

Superficie total Z/SUNC-A.2(m2s)	13.179
Uso global	INDUSTRIAL
Superficie edificable (m2t)	20.090
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,5244
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.978
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2s)	15,01
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2s)	15,01
Plazas de aparcamiento públicas	65
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

Como se desprende del cuadro adjunto, queda plenamente justificado el cumplimiento de estándares de la LESOTEX

7.4.3. Zona del Suelo Urbano no Consolidado 6 (Z/SUNC-A.3) (Dotacional)

La Zona de Ordenación Urbanística Z/SUNC-A.3 corresponde al ámbito territorial de áreas dotacionales públicas municipales semiconsolidadas por la edificación y urbanización colindantes con el Suelo Urbano Consolidado.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie total Z/SUNC-A.3 (m2s)	147.284
Uso global	DOTACIONAL
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	0
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	55.451
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	77.575

7.5. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO B

En ésta categoría de Suelo Urbano el Plan establece las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.1 (Z/SUNC-B.1) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.2 (Z/SUNC-B.2) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.3 (Z/SUNC-B.3) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.4 (Z/SUNC-B.4) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.5 (Z/SUNC-B.5) (Industrial-Terciario)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.6 (Z/SUNC-B.6) (Terciario-Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.7 (Z/SUNC-B.7) (Residencial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.8 (Z/SUNC-B.8) (Terciario)

7.5.1. Zonas del Suelo Urbano no Consolidado Tipo B (Z/SUNC-B)

Las Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUNC-B ya se han indicado anteriormente su procedencia, por lo que a continuación exponemos sus características de planeamiento de cada una de ellas y a las que se somete a operaciones de reforma interior o mejora de la calidad urbana. En el sentido expuesto las determinaciones establecidas en cuanto a las dotaciones públicas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

previstas se ajustan, al menos, en función de la edificabilidad ya patrimonializada por los titulares de los terrenos. Para el cálculo del Sistema General de Espacios Libres utilizamos el Promedio familiar real (PFR), es decir, 3,09 hab/viv, si bien su cumplimiento se estudia en el conjunto del Suelo Urbano no Consolidado.

ZONA Z/SUNC-B.1

Superficie total Zona (m2s)	20.954
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	3.326
Uso global	INDUSTRIAL
Superficie edificable (m2t)	11.116
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,5305
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	3.160
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	40,56
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	40,56
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

ZONA Z/SUNC-B.2

Superficie total Zona (m2s)	6.729
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	919
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	4.780
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,7103
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0

Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.476
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	38,23
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	38,23
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Nº de viviendas (nº viv)	40
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	123
Densidad (viv/ha)	59
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial incremento)	10

ZONA Z/SUNC-B.3

Superficie total Zona (m2s)	8.427
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	2.176
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	5.444
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,6460
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.642
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	50,24
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	50,24
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	45
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	140
Densidad (viv/ha)	54
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial incremento)	10

ZONA Z/SUNC-B.4

Superficie total Zona (m2s)	32.198
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	1.585
Uso global	INDUSTRIAL
Superficie edificable (m2t)	15.385
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,4778
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	2.471
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	17,91
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	17,91
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

ZONA Z/SUNC-B.5

Superficie total Zona (m2s)	11.593
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	1.720

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Uso global	INDUSTRIAL
Superficie edificable (m2t)	6.742
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,5816
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.279
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	25,47
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	25,47
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

ZONA Z/SUNC-B.6

Superficie total Zona (m2s)	17.810
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	5.727
Uso global	TERCIARIO-RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	11.813
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,6633
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.875
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	30,81
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	30,81
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	39
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	121
Densidad (viv/ha)	22
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial incremento)	10

ZONA Z/SUNC-B.7

Superficie total Zona (m2s)	5.192
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	0
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	2.894
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,6165
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	280
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.294
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	44,71
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	54,38
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general compensando supresión existente (m2s)	1.809
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	24
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	75

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Densidad (viv/ha)	51
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial incremento)	10

ZONA Z/SUNC-B.8

Superficie total Zona (m2s)	4.032
Superficie edificable patrimonializada (m2t)	0
Uso global	TERCIARIO
Superficie edificable (m2t)	2.229
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,5529
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	406
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	18,21
Estándar mínimo total sistema dotacional público (m2s/100m2t de incremento de edificabilidad)	18,21
Estándar de aparcamientos públicas (plazas/100m2t)	0,5
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0

Todas las Zonas quedan plenamente justificadas, salvo las precisiones que se realizan a continuación:

- Los estándares del Sistema General de Espacios Libres se resuelven en el conjunto del Suelo Urbano, según el cuadro que más abajo se detalla.
- La Zona Z/SUNC-B.6: debemos tener presente que confluyen dos usos diferentes, el Terciario que es mayoritario y el Residencial
- La Zona Z/SUNC-B.7: contempla la compensación de 1.809 m2 de dotacional que se suprime de las anteriores Normas Subsidiarias.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

7.6. ZONAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO C (Z/SUNC-C)

En ésta categoría de Suelo Urbano el Plan establece las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-C.1) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-C.1) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-C.1) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-C.1) (Industrial)
- Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-C.1) (Industrial)

7.6.1. Zonas del Suelo Urbano no Consolidado Tipo C (Z/SUNC-C)

Las Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUNC-C ya se han indicado anteriormente su procedencia, por lo que a continuación exponemos las características que se derivan del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad al presente Plan General y/o de la Ordenación del PGM vigente, que en todo caso, quedará supeditado al Proyecto de Reparcelación aprobado.

En el sentido expuesto las determinaciones establecidas en cuanto a las dotaciones públicas previstas se ajustan al anterior planeamiento. Para el cálculo del Sistema General de Espacios Libres utilizamos el Promedio familiar real (PFR), es decir, 3,09 hab/viv, si bien su cumplimiento se estudia en el conjunto del Suelo Urbano.

ZONA Z/SUNC-C.1

Superficie total Zona (m2s)	129.833
Uso global	INDUSTRIAL
Superficie edificable (m2t)	188.191
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,4495
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	5.044
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	3.636
OBSERVACIÓN: Las reservas dotacionales y de	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

aparcamientos públicos son los establecidos de conformidad con los documentos aprobados y que el Plan asume.	

ZONA Z/SUNC-C.2

Superficie total Zona (m2s)	3.084
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	3.770
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,2224
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	354
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	20
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	61
Densidad (viv/ha)	64
OBSERVACIÓN: Las reservas dotacionales y de aparcamientos públicos son los establecidos de conformidad con los documentos aprobados y que el Plan asume.	

ZONA Z/SUNC-C.3

Superficie total Zona (m2s)	4.853
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	7.694
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,5855
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	600
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	43
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	132
Densidad (viv/ha)	88
OBSERVACIÓN: Las reservas dotacionales y de aparcamientos públicos son los establecidos de conformidad con los documentos aprobados y que el Plan asume.	

ZONA Z/SUNC-C.4

Superficie total Zona (m2s)	10.700
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	16.910
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,5804
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.011
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	55
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	170
Densidad (viv/ha)	52
OBSERVACIÓN: Las reservas dotacionales y de aparcamientos públicos son los establecidos de conformidad con los documentos aprobados y que el Plan asume.	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ZONA Z/SUNC-C.5

Superficie total Zona (m2s)	8.762
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	14.575
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,6635
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	699
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	81
Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	250
Densidad (viv/ha)	92
OBSERVACIÓN: Las reservas dotacionales y de aparcamientos públicos son los establecidos de conformidad con los documentos aprobados y que el Plan asume.	

ZONA Z/SUNC-C.6

Superficie total Zona (m2s)	19.484
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie edificable (m2t)	27,849
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	1,4293
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	1.591
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	0
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	0
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	0,00
Nº de viviendas (nº viv)	107

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Capacidad habitacional máxima estimada (hab)	331
Densidad (viv/ha)	55
OBSERVACIÓN: Las reservas dotacionales y de aparcamientos públicos son los establecidos de conformidad con los documentos aprobados y que el Plan asume.	

7.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN EL CONJUNTO DEL SUELO URBANO (SU)

El conjunto del Suelo Urbano clasificado por el Plan General Municipal, se describe en el cuadro que mas abajo se detalla. Para el cálculo del Sistema General de Espacios Libres se ha utilizado las capacidades habitacionales expuestas en los cuadros pormenorizados precedentes.

Superficie total Z/SU (m2s)	2.225.757
Uso global	
Superficie edificable (m2t)	1.912.422
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,8592
Superficie dotacional pública sistema local (m2s)	46.776
Superficie espacios libres sistema local (m2s)	114.929
Estándar espacios libres sistema local (m2s/100m2t)	6.01
Estándar total sistemas locales (m2s/100m2t	8,46
Superficie dotacional pública sistema general (m2s)	233.095
Superficie espacios libres sistema general (m2s)	113.954
Estándar espacios libres sistema general (m2s/hab)	8,28
Capacidad habitacional máxima estimada Nuevos Desarrollos (hab)	4.693
Nº de viviendas (nº viv)	5.184
Capacidad habitacional máxima estimada desarrollos	9.074

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

existentes(hab)	
Capacidad habitacional TOTAL máxima estimada (hab)	13.767
Densidad (viv/ha)	22

Podemos afirmar que en el conjunto del Suelo Urbano, quedan plenamente justificados los estándares de calidad urbana exigibles en cuanto a edificabilidad y sistema general de espacios libres, aún en el supuesto de aplicar el criterio más desfavorable de cómputo del número de viviendas posibles.

7.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

La programación propuesta para el Suelo Urbanizable, y que queda reflejada en las fichas correspondientes de las Normas Urbanísticas, establece la previsión del cumplimiento estricto que para dicho de suelo y uso determinan los apartados 2 y 3 del artículo 74 de la LSOTEX y 28 del Reglamento de Planeamiento. Para el cálculo del estándar del Sistema General de Espacios Libres se utiliza Promedio familiar LSOTEX (PFL), es decir, un habitante cada 33 m2t de uso residencial. A dichos efectos a continuación se refleja los cuadros correspondientes que justifican lo descrito.

ZONA Z/SUB-1

Superficie total de la Z/ SUB-1 (m2s)	431.986 (1)
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie Edificable lucrativa total (m2t)	205.949
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,4767
Estándar mínimo sistema local dotacional público (m2s/100m2t)	20
Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas (m2s/100m2t)	15

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (m2s/100m2t)	35
Superficie sistema general dotacional público (m2s)	17.835 (2)
Superficie sistema general zonas verdes públicas (m2s)	31.216
Superficie sistema general viario público (m2s)	67.613
Nº de viviendas estimado (nº viv)	1.770
Capacidad máxima habitacional (hab)	6.241
Estándar sistema general zonas verdes públicas (m2s/hab)	5,00
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t)	1
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t)	0,5
Edificabilidad mínima en residencial protección pública (%/ m2t Residencial)	30

(1): Superficies excluidas la superficie de Sistema General Dotacional Público a obtener por expropiación.

(2): Superficie de Sistema General Dotacional Público a obtener por expropiación al no encontrase incluida ni adscrita a ningún Sector de Suelo Urbanizable, según se determina en el artículo 141.1 y que se clasifica como Suelo Urbanizable dado las características y ubicación de los terrenos, al igual que el viario local al que da frente.

ZONZ Z/SUB-2

Superficie total de la Z/ SUB-2 (m2s)	34.147
Uso Global	INDUSTRIAL
Superficie Edificable lucrativa total (m2t)	16.500
Coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s)	0,4832
Estándar mínimo sistema local dotacional público (%	10

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

sobre superficie zona excluido sistemas generales)	
Estándar mínimo total sistemas locales dotacionales públicos (% sobre superficie zona excluido sistemas generales)	15
Estándar de aparcamientos privados (plaza/100m2t)	1
Estándar de aparcamientos públicos (plaza/100m2t)	0,5

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION DEL PLAN

8.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO

8.1.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

A los efectos de la gestión del suelo se distinguen en el presente Plan y en función de las clasificaciones de suelo diferentes ámbitos territoriales y atribuciones de aprovechamiento, según se describe a continuación:

- Suelo Urbano Consolidado

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderá a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será el directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresados en la ordenación detallada.
- El Aprovechamiento Subjetivo será el 100% del Aprovechamiento Objetivo atribuido a cada parcela edificable.

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de terrenos derivadas de rectificaciones de alineaciones, cuya obtención no se encuentren vinculada a Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca.

- Suelo Urbano no Consolidado Tipo A

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado Tipo A será el siguiente:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- El Aprovechamiento Objetivo de los terrenos se corresponderá con la edificabilidad directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresados en la ordenación detallada, corregidas, en su caso, con el correspondiente coeficiente de ponderación.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan, debiendo ceder a la administración el 10% restante libre de cargas de urbanización y el exceso que pueda existir en la Unidad de Actuación con respecto al Medio, al objeto de compensar a las unidades deficitarias.

- Suelo Urbano no Consolidado Tipo B

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado Tipo B será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderá a los terrenos será el expresado en la correspondiente ficha y que viene calculado en función las condiciones particulares de edificación expresados en la ordenación detallada.
- El Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a la superficie de los mismos el 100% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan, salvo que se produzca un incremento de edificabilidad con respecto a la edificabilidad ya patrimonializada. En este último supuesto, debe cederse a la administración el 10% del incremento que se haya producido libre de cargas de urbanización.

- Suelo Urbano no Consolidado Tipo C

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado Tipo C será, de no haberse desarrollado en su totalidad, el siguiente:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- El Aprovechamiento Objetivo de los terrenos se corresponderá con la edificabilidad directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresados en la ordenación detallada, corregidas, en su caso, con el correspondiente coeficiente de ponderación.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, debiendo ceder a la administración el 10% restante libre de cargas de urbanización.

Los Suelos Urbanos con destino dotacional público no incluidos en Unidades de Actuación y para los que el Plan no atribuye aprovechamiento objetivo diferente, tendrán, a los efectos de su obtención, el que se derive de aplicar sobre el mismo el uso global y el Coeficiente edificabilidad de la Zona en el que se encuentren incluidos.

8.1.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

a) Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado Tipo A:

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano no Consolidado Tipo A vienen constituidas por todos los terrenos incluidos en cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas en ésta categoría del Suelo Urbano. Dichas zonas tienen el mismo uso global, siendo, por tanto dicho criterio el que el Plan a adoptado para definirlas y delimitarlas. Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

- En la Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.1 (Z/SUNC-A.1): AR/SUNC-A.1
- En la Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.2 (Z/SUNC-A.2): AR/SUNC-A.2.
- En la Zona del Suelo Urbano no Consolidado Tipo A.3 (Z/SUNC-A.3): AR/SUNC-A.3.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La Zona del Suelo Urbano no Consolidado Z/SNUC-A.3 no precisa de delimitación de Área de Reparto, al pertenecer todos los terrenos a dotacionales públicos y ser ya de titularidad municipal.

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas se recoge en los siguientes cuadros. El Aprovechamiento Objetivo se ha obtenido mediante la aplicación a las manzanas de la ordenación detallada con que cuenta el área de las edificabilidades atribuidas por el Plan a cada una de ellas. Por otra parte, no se ha considerado pertinente la aplicación de coeficientes correctores al aprovechamiento real obtenido al provenir los terrenos del planeamiento anterior y encontrarse ya ordenado detalladamente por el Plan. Ello no impide que se pueda proponer la aplicación de coeficientes en la reparcelación de cada una de las unidades planteadas, como permita la legislación urbanística

AREA DE REPARTO SUNC-A.1

Superficie total de la AR/ SUNC-A.1 (m2s)	230.173
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	12.184
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	217.989
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	159.164
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,7301

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

AREA DE REPARTO SUNC-A.2

Superficie total de la AR/ SUNC-A.2 (m2s)	13.179
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	0
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	13.179
Uso Global	INDUSTRIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	12.838
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,9742

AREA DE REPARTO SUNC-A.3

Realmente la Zona del Suelo Urbano no Consolidado Z/SNUC-A.3 no precisa de delimitación de Área de Reparto, al pertenecer todos los terrenos a dotacionales públicos y al ser ya de titularidad municipal y no vincularse a otras unidades de actuación para no sobrecargar en exceso las mismas. Sin embargo, se ha delimitado para obtener cierta coherencia en el conjunto del Plan General.

b) Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B:

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano no Consolidado Tipo B vienen constituidas por todos los terrenos incluidos en cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas en ésta categoría del Suelo Urbano. Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.1 (Z/SUNC-B.1) AR/SUNC-B.1
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.2 (Z/SUNC-B.2) AR/SUNC-B.2.
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.3 (Z/SUNC-B.3) AR/SUNC-B.3

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.4 (Z/SUNC-B.4) AR/SUNC-B.4.
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.5 (Z/SUNC-B.5) AR/SUNC-B.5.
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.6 (Z/SUNC-B.6) AR/SUNC-B.6.
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.7 (Z/SUNC-B.7) AR/SUNC-B.7.
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B.8 (Z/SUNC-B.8) AR/SUNC-B.8.

La delimitación de estas áreas hay que entenderlas mas bien como unidades reparcelatorias que no pueden tener relación unas con otras, dado que suponen operaciones encaminadas a la reforma urbana de suelos urbanos que el planeamiento anterior consideraba ya consolidados con atribución de aprovechamientos concretos muy superiores a los propuestos y en los que ya los solares iniciales tienen ya adquiridos aprovechamiento realmente patrimonializados. Por ello no se entiende procedente establecer aprovechamientos equiparables entre una y otras áreas de reparto que puedan justificar que la diferencia entre ellas sea inferior al 15% que establece el Reglamento de Planeamiento, debiendo entenderse que se trata de un mecanismo que el plan ha considerado que debe establecer para mejorar el diseño y calidad urbana de suelos ya edificados en gran parte y a falta de otro mecanismo que pudiera obtener el diseño y calidad urbana que se pretende partiendo cada área de situaciones y con objetivos de planeamiento muy diferentes.

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas se recoge en los siguientes cuadros. El Aprovechamiento Objetivo se ha obtenido mediante la aplicación a las manzanas de la ordenación detallada con que cuenta el área de las edificabilidades atribuidas por el Plan a cada una de ellas. Por otra parte, no se ha considerado pertinente la aplicación de coeficientes correctores al aprovechamiento real obtenido al provenir los terrenos del

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

planeamiento anterior y encontrarse ya ordenado detalladamente por el Plan, siendo además unidades, en general, de escasa entidad superficial. Ello no impide que se pueda proponer la aplicación de coeficientes en la reparcelación de cada una de las unidades planteadas, como permita la legislación urbanística

AREA DE REPARTO SUNC-B.1

Superficie total de la AR/ SUNC-B.1 (m2s)	20.954
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	135
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	20.819
Superficie total patrimonializada (m2t)	3.326
Uso Global	INDUSTRIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	11.116
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,5339

AREA DE REPARTO SUNC-B.2

Superficie total de la AR/ SUNC-B.2 (m2s)	6.729
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	708
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	6.021
Superficie total patrimonializada (m2t)	919
Uso Global	RESIDENCIAL

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	4.780
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,7939

AREA DE REPARTO SUNC-B.3

Superficie total de la AR/ SUNC-B.3 (m2s)	8.427
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	1.139
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	7.288
Superficie total patrimonializada (m2t)	2.176
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	5.444
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,7470

AREA DE REPARTO SUNC-B.4

Superficie total de la AR/ SUNC-B.4 (m2s)	32.198
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	4.118
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	28.080
Superficie total patrimonializada (m2t)	1.585

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Uso Global	INDUSTRIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	15.385
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,5479

AREA DE REPARTO SUNC-B.5

Superficie total de la AR/ SUNC-B.5 (m2s)	11.593
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	1.518
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	10.075
Superficie total patrimonializada (m2t)	1.720
Uso Global	INDUSTRIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	6.742
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,6692

AREA DE REPARTO SUNC-B.6

Superficie total de la AR/ SUNC-B.6 (m2s)	17.810
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	1.173
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	16.637
Superficie total patrimonializada (m2t)	5.727
Uso Global	TERCIARIO-

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	11.813
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,7101

AREA DE REPARTO SUNC-B.7

Superficie total de la AR/ SUNC-B.7 (m2s)	5.192
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	0
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	5.192
Superficie total patrimonializada (m2t)	0
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	2.894
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,5575

AREA DE REPARTO SUNC-B.8

Superficie total de la AR/ SUNC-B.8 (m2s)	4.032
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	0
Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico (m2s)	4.032
Superficie total patrimonializada (m2t)	0
Uso Global	TERCIARIO

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Aprovechamiento Objetivo lucrativo total (m2t)	2.229
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto edificabilidad (m2t/m2s)	0,5529

c) Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C:

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano no Consolidado Tipo C vienen constituidas por todos los terrenos incluidos en cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas en ésta categoría del Suelo Urbano. Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-B.1) AR/SUNC-C.1
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-B.1) AR/SUNC-C.2
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-B.1) AR/SUNC-C.3
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-B.1) AR/SUNC-C.4
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-B.1) AR/SUNC-C.5
- En la Zona en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C.1 (Z/SUNC-B.1) AR/SUNC-C.6

ÁREA DE REPARTO SUNC-C.1

Superficie total de la AR/ SUNC-C.1 (m2s)	129.833
Uso Global	INDUSTRIAL
Superficie edificable lucrativa total (m2t)	188.191

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Coeficiente de edificabilidad bruta (m2t/m2s)	1,4495

ÁREA DE REPARTO SUNC-C.2

Superficie total de la AR/ SUNC-C.2 (m2s)	3.084
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie edificable lucrativa total (m2t)	3.770
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2t/m2s)	1,2224

ÁREA DE REPARTO SUNC-C.3

Superficie total de la AR/ SUNC-C.3 (m2s)	4.853
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie edificable lucrativa total (m2t)	7.694
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2t/m2s)	1,5855

ÁREA DE REPARTO SUNC-C.4

Superficie total de la AR/ SUNC-C.4 (m2s)	10.700
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie edificable lucrativa total (m2t)	16.910
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2t/m2s)	1,5804

ÁREA DE REPARTO SUNC-C.5

Superficie total de la AR/ SUNC-C.5 (m2s)	8.762
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie edificable lucrativa total (m2t)	14.575
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2t/m2s)	1,6635

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ÁREA DE REPARTO SUNC-C.6

Superficie total de la AR/ SUNC-C.6 (m2s)	19.484
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie edificable lucrativa total (m2t)	27.849
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2t/m2s)	1,4293

Los datos anteriormente señalados son los que se derivan del Estudio de Detalle aprobado y/o de la ordenación del PGM, el cual queda supeditado, en todo caso, al Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad al Plan General

8.1.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

a) Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo A:

- En el AR/SUNC-A.1: UA/SUNC-A.1/1, UA/SUNC-A.1/2, UA/SUNC-A.1/3, UA/SUNC-A.1/4a, UA/SUNC-A.1/4b, UA/SUNC-A.1/5, UA/SUNC-A.1/6, UA/SUNC-A.1/7, UA/SUNC-A.1/8, UA/SUNC-A.1/9, UA/SUNC-A.1/10, UA/SUNC-A.1/11, UA/SUNC-A.1/12 y UA/SUNC-A.1/13.

Las Unidades de Actuación delimitadas tienen las características que más abajo se detallan, habiéndose obtenido sus aprovechamientos objetivos de igual manera que la establecida para el área de reparto.

UA/SUNC-A.1/1

Superficie Neta Total (m2s)	18.479
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	1.567
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a	0

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Aprovechamiento (m2s)	
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	16.912
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	12.555
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7424

UA/SUNC-A.1/2

Superficie Neta Total (m2s)	7.420
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	796
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	6.624
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	4.910
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7413

UA/SUNC-A.1/3

Superficie Neta Total (m2s)	86.310
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	4.821
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a	0

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Aprovechamiento (m2s)	
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	81.489
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	54.938
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,6742

UA/SUNC-A.1/4a

Superficie Neta Total (m2s)	17.970
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	358
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	500
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	18.112
Uso Global	RESIDENCIA
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	14.272
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7880

UA/SUNC-A.1/4b

Superficie Neta Total (m2s)	3.717
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	0
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	3.717
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	2.562
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,6892

UA/SUNC-A.1/5

Superficie Neta Total (m2s)	4.580
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	123
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	4.457
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	3.360
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7539

UA/SUNC-A.1/6

Superficie Neta Total (m2s)	6.365
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	101
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento	6.264

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

(m2s)	
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	4.163
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,6647

UA/SUNC-A.1/7

Superficie Neta Total (m2s)	10.431
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	151
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	10.280
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	6.761
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,6577

UA/SUNC-A.1/8

Superficie Neta Total (m2s)	7.649
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	869
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	500
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	7.280

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	5.940
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,8159

UA/SUNC-A.1/9

Superficie Neta Total (m2s)	7.423
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	1.297
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	6.189
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	4,594
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7499

Esta Unidad procede de la anterior UE-6.4 de las Normas Subsidiarias, la cual observándola en ortofoto del vuelo nacional 1980-1986 (visor ideextremadura.com) se apreciaban ya construcciones y parcelas muy similares a la situación con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias anteriores al presente Plan, contando ya en la actualidad con abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Por todo ello y con el objeto de posibilitar la ejecución real de la unidad, se ha estimado conveniente que las reservas de dotaciones públicas se obtengan mediante la oportuna monetización del suelo que las mismas requieran.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/10

Superficie Neta Total (m2s)	9.160
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	701
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	1.039
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	9.498
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	8.907
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,9378

UA/SUNC-A.1/11

Superficie Neta Total (m2s)	9.101
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	0
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	9.101
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	6.961
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7649

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UA/SUNC-A.1/12

Superficie Neta Total (m2s)	17.463
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	0
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	800
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	18.263
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	13.994
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7662

UA/SUNC-A.1/13

Superficie Neta Total (m2s)	21.186
Superficie dotacional pública ya obtenida (m2s)	1.320
Superficie Sistema General Adscrito con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	0
Superficie Bruta Total con Derecho a Aprovechamiento (m2s)	19.866
Uso Global	RESIDENCIAL
Aprovechamiento Objetivo Total (m2t)	15.247
Aprovechamiento Medio del Área de Reparto(m2t/m2s)	0,7301
Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación (m2t/m2s)	0,7675

- En el AR/SUNC-A.2: solo se delimita la unidad UA/SUNC-A.2 por lo que no es preciso profundizar más en ello, remitiéndonos a lo allí ya expuesto.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- En el AR/SUNC-A.3: solo se delimita la unidad UA/SUNC-A.3, si bien con el mismo sentido del expresado con respecto a su área de reparto.

b) Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo B:

Cada Área de Reparto en el Suelo Urbano no Consolidado Tipo B representa una sola unidad de actuación, por lo que no es preciso profundizar más en ello, remitiéndonos a lo allí ya expuesto.

c) Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado Tipo C:

Cada Área de Reparto en el Suelo Urbano no Consolidado Tipo C representa una sola unidad de actuación, por lo que no es preciso profundizar más en ello, remitiéndonos a lo allí ya expuesto.

8.1.4. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

Las actuaciones de obtención del suelo no vinculadas a unidades de actuación , el Plan las denomina Actuaciones Asistemáticas, que se definen de dos tipos:

a) Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias (AAE)

Cuando la Ordenación Detallada no atribuya a aprovechamiento alguno a un terreno, cuya obtención no se encuentren vinculada a Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo a los efectos de su expropiación se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca.

Las Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias delimitadas son las siguientes: AAE/SU/1 y, AAE/SU/2. Sus características se reflejan en el siguiente cuadro:

Superficie Actuación Asistemáticas AAE/SU/1	224 m2
Superficie Actuación Asistemática AAE/SU/2	32 m2
Superficie total con derecho a aprovechamiento	256 m2

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

b) Actuaciones Asistemáticas Directas

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de terrenos derivadas de rectificaciones de alineaciones, cuya obtención no se encuentren vinculada a Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca, donde hará efectivo el aprovechamiento en la parcela resultante tras la cesión.

Así mismo, se podrán definir Actuaciones Asistemáticas Directas cuando la regularización de alineaciones no prevista inicialmente por el planeamiento así se requiera en las actas concretas de alienaciones que otorgue el Ayuntamiento, previamente a la ejecución de la edificación.

Las Actuaciones Asistemáticas Directas delimitadas específicamente son las siguientes: AAD-1, AAD-2 y AAD-3. Sus características se reflejan en el siguiente cuadro:

Superficie Actuación Asistemática AAD/SU/1	21 m2
Superficie Actuación Asistemática AAD/SU/2	24 m2
Superficie Actuación Asistemática AAD/SU/3 (1)	150 m2
Superficie Actuación Asistemática AAD/SU/4	662 m2
Superficie Actuación Asistemática AAD/SU/5	255 m2
Superficie total con derecho a aprovechamiento	1.112 m2

(1)La superficie es la resultante de la diferencia entre la superficie que se retranquea de la alineación actual y de la que se adelanta con respecto a ella

c) Actuaciones Asistemáticas de Cesión obligatoria

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de terrenos derivadas de rectificaciones de alineaciones, cuya obtención es gratuita sion dercho a aprovechamiento urbanístico alguno por definir las alineaciones de derechos adquiridos en anterior planeamiento en el entorno del paso elevado del ferrocarril.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Las Actuaciones Asistemáticas de Cesión obligatoria delimitadas específicamente son las siguientes: AAC y AAC-2. Sus características se reflejan en el siguiente cuadro:

Superficie Actuación Asistemática AAC/SU/1	57 m2
Superficie Actuación Asistemática AAC/SU/2	281 m2
Superficie total de cesión obligatoria gratuita	338 m2

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

8.2.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

El Plan establece y define los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- La Superficie Edificable que corresponderá a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable será el que se derive de aplicar el Coeficiente de edificabilidad expresado en la correspondiente ficha sobre la superficie total del Sector, con las variaciones porcentuales que se establecen en las fichas correspondientes a los efectos de posibilitar la implantación intensidades de uso diferente de las inicialmente previstas por el Plan.
- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderá a los terrenos será el que se derive de aplicar a la Superficie Edificable estimada inicialmente de cada uso los coeficientes de correctores que, en su caso, se hayan establecido en cada Área de Reparto.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8.2.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Las Áreas de Reparto delimitadas vienen constituidas por el conjunto de los sectores de Suelo Urbanizable de igual uso global. Se delimitan las siguientes:

- En la Zona Suelo Urbanizable 1 (Z/SUB-1) (Residencial): AR/SUB-1
- Zona Suelo Urbanizable 2 (Z/SUB-2) (Industrial): AR/SUB-2

Por otra parte, se establece un ámbito de actuación de expropiación para obtener un sistema general dotacional, denominado Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbanizable (AAE/SU/1) y que obtendría el denominado sistema general DE-1 y el viario local que posibilita su acceso rodado, y ello debido a que su superficie no se ha incluido ni adscrito a Sector alguno debido a la excesiva carga que podría suponer para el desarrollo del Suelo Urbanizable y al ser necesario para el conjunto de la población, ya que en el mismo se tiene intención de destinarlo a la construcción de una Plaza de Toros, lo cual se determina de conformidad con el artículo 141.1 de la LSOTEX.

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas se recoge en los cuadros que más abajo se detallan. La Superficie Edificable inicialmente establecida se ha obtenido mediante la aplicación a las áreas edificables de una edificabilidad razonable previo análisis de la posible ordenación detallada de los terrenos. Dicho edificabilidad se ha corregido con coeficientes en el supuesto del área de uso global residencial, lo que además permitirá al planificador de los planes parciales el plantear diferentes alternativas de ordenación y edificación. Finalmente, los Sistemas Generales delimitados en el Área de Reparto se han considerado no incluidos en los sectores, sino excluidos de los mismos, lo que permite equilibrar los aprovechamiento de en cada uno de ellos mediante su adscripción ponderada.

a) Área de Reparto AR/SUB-1 de uso global residencial

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Los coeficientes correctores empleados para homogeneizar el aprovechamiento objetivo se apoya en el estudio del valor en venta del producto inmobiliario, habiéndose realizado su cálculo según se expresa en el siguiente cuadro:

VIVIENDAS	Vv €/M2U	Vv €/M2C	Vc €/M2C	Vs €/M2S	CF.CORR.
UNIFAMILIAR					
LIBRE	1.050,00	807,69	390,00	186,92	1,10
PROTECCION PUBLICA	950,00	730,77	385,00	136,98	0,81
VPO-RG	884,18	680,14	370,00	115,81	0,68
VPO-RE	795,73	612,10	370,00	67,21	0,40
COLECTIVO					
LIBRE	1.000,00	769,23	380,00	169,45	1,00
PROTECCION PUBLICA	900,00	692,31	375,00	119,51	0,71
VPO-RG	863,58	664,29	360,00	114,49	0,68
VPO-RE	777,22	597,86	360,00	67,04	0,40
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO					
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO					1,10
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS					1,30
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS					0,50

Los coeficientes establecidos para los usos terciarios propuestos se han realizado por comparación estimada con los usos residenciales, al no haber muestras que pudieran ser fiables.

SECTOR	SUP. NETA (c.d.aprovch)	SUP. S. GENERAL ADSCRITO (c.d.aprovch)	SUP. TOTAL (c.d.aprovch)	M2 EDIF	COEF. EDIF BRUTO FINAL(c.d.a.)	COEF. EDIF BRUTO FINAL	M2 HOMO.	A.M. SECTOR FINAL
S/SUB-1/1	22.270	6.622	28.892	14.244	0,4930	0,4767	12.479	0,4319
S/SUB-1/2	44.914	14.874	59.788	29.326	0,4905	0,4485	25.693	0,4297
S/SUB-1/3	48.783	14.585	63.368	31.906	0,5035	0,4854	27.953	0,4411
S/SUB-1/4	17.491	6.343	23.834	11.696	0,4907	0,4715	10.247	0,4299
S/SUB-1/5	29.752	7.417	37.169	18.888	0,5082	0,5013	16.548	0,4452
S/SUB-1/6	48.970	13.812	62.782	31.132	0,4959	0,4891	27.275	0,4344
S/SUB-1/7	43.628	12.277	55.905	27.176	0,4861	0,4762	23.809	0,4259
S/SUB-1/8	8.239	1.332	9.571	4.945	0,5167	0,5124	4.332	0,4527
S/SUB-1/9	9.865	1.200	11.065	5.160	0,4663	0,4633	4.521	0,4086
S/SUB-1/10	30.629	8.269	38.898	19.436	0,4997	0,4843	17.028	0,4378
S/SUB-1/11	19.318	6.462	25.780	12.040	0,4670	0,4482	10.548	0,4092
TOTAL	**323.859**	**93.193**	**417.052**	**205.949**	**0,4938**	**0,4767**	**180.433**	**0,4326**

Aunque no es exigible legalmente, dado que el aprovechamiento subjetivo siempre se refiere al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, los sectores delimitados no difieren entre ellos en más del 15%. En efecto, el Aprovechamiento Medio inferior es el del Sector S/SUB-1/9 que asciende a

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

0,4086 ua/m2s, siendo el superior el del Sector S/SUB-1/8 que asciende a 0,4527/m2s. La deferencia entre ambos es de 0,0441 ua/m2s, siendo el 15% del inferior de 0,0613 ua/m2s. Así mismo, el 90% del Aprovechamiento Medio asciende a 0,3894 ua/m2s, por lo que en todo caso el sector con menor aprovechamiento puede ejercer su aprovechamiento subjetivo dentro de su propia sector mediante los acuerdos de gestión que lleve a efecto con el Ayuntamiento sin necesidad de tener que esperar a ejercerlo en unidades con exceso de aprovechamiento y siempre que indemnice al Ayuntamiento por los gastos de urbanización que debería realizar en los sectores excedentarios para ser compensado en su momento.

b) Área de Reparto AR/SUB-2 de uso global industrial

SECTOR	SUP. NETA (c.d.aprovch)	SUP. S. GENERAL INCLUIDO (c.d.aprovch)	SUP. BRUTA SECTOR (c.d.apovch	SUP. TOTAL (c.d.aprovch)	M2 EDIF	COEF. EDIF BRUTO	M2 HOMO.	A.M. SECTOR
S/SUB-2	30.711	1.556	32.267	32.267	16.500	0,5114	16.500	0,5114
TOTAL	30.711	1.556	32.267	32.267	16.500	0,5114	16.500	0,5114

8.2.3. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Cada uno de los sectores delimitados en Suelo Urbanizable se propone constituyan, en principio, una sola Unidad de Actuación, salvo que el planeamiento de desarrollo proponga su división. En tal supuesto deberá garantizarse el reparto equitativo de las cargas y beneficios de conformidad con la legislación urbanística

La elección del Sistema de Actuación se realizará según el procedimiento establecido en la legislación urbanística

a) Sectores del Área de Reparto AR/SUB-1 del uso global residencial

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- En el Área de Reparto AR/SUB-1/1 se delimitan los siguientes Sectores: S/SUB-1/1, S/SUB-1/2, S/SUB-1/3, S/SUB-1/4, S/SUB-1/4, S/SUB-1/5 S/SUB-1/6 S/SUB-1/7, S/SUB-1/8, S/SUB-1/9, S/SUB-1/10 y S/SUB-1/11.

El cálculo de las edificabilidades propuestas en los sectores y su aprovechamiento homogeneizado por los coeficientes correctores se detallan en los en los cuadros siguientes:

SECTOR: S/SUB-1/1

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	22.270
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	589
SUPERFICIE NETA TOTAL	**22.859**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	22.270
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**22.859**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
COLECTIVO			
LIBRE	9.672	1,00	9.672
PROTECCION PUBLICA	691	0,71	487
VPO-RG	1.727	0,68	1.167
VPO-RE	1.727	0,40	683
SUMA	**13.817**		**12.009**
TOTAL	**13.817**		**12.009**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	427	1,10	470
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**427**		**470**
TOTAL LUCRATIVOS	**14.244**		**12.479**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SECTOR: S/SUB-1/2

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	44.914
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	4.706
SUPERFICIE NETA TOTAL	**49.620**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	44.914
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**49.620**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE		1,10	0
PROTECCION PUBLICA		0,81	0
VPO-RG		0,68	0
VPO-RE		0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	19.912	1,00	19.912
PROTECCION PUBLICA	1.422	0,71	1.003
VPO-RG	3.556	0,68	2.403
VPO-RE	3.556	0,40	1.407
SUMA	**28.446**		**24.725**
TOTAL	**28.446**		**24.725**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	880	1,10	968
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**880**		**968**
TOTAL LUCRATIVOS	**29.326**		**25.693**

SECTOR: S/SUB-1/3

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	48.783
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	1.488
SUPERFICIE NETA TOTAL	**50.271**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	48.783
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**50.271**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA		0,81	0
VPO-RG		0,68	0
VPO-RE		0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	21.664	1,00	21.664
PROTECCION PUBLICA	1.547	0,71	1.091
VPO-RG	3.869	0,68	2.614
VPO-RE	3.869	0,40	1.531
SUMA	**30.949**		**26.900**
TOTAL	**30.949**		**26.900**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	957	1,10	1.053
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**957**		**1.053**
TOTAL LUCRATIVOS	**31.906**		**27.953**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SECTOR:S/SUB-1/4

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	17.491
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	593
SUPERFICIE NETA TOTAL	**18.084**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	17.491
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**18.084**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	7.942	1,00	7.942
PROTECCION PUBLICA	567	0,71	400
VPO-RG	1.418	0,68	958
VPO-RE	1.418	0,40	561
SUMA	**11.345**		**9.861**
TOTAL	**11.345**		**9.861**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	351	1,10	386
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**351**		**386**
TOTAL LUCRATIVOS	**11.696**		**10.247**

SECTOR: S/SUB-1/5

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	29.752
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	61
SUPERFICIE NETA TOTAL	**29.813**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	29.752
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**29.813**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	12.825	1,00	12.825
PROTECCION PUBLICA	916	0,71	646
VPO-RG	2.290	0,68	1.547
VPO-RE	2.290	0,40	906
SUMA	**18.321**		**15.925**
TOTAL	**18.321**		**15.925**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	566,64	1,10	623
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**567**		**623**
TOTAL LUCRATIVOS	**18.888**		**16.548**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SECTOR: S/SUB-1/6

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	48.970
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	0
SUPERFICIE NETA TOTAL	**48.970**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	48.970
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**48.970**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	21.139	1,00	21.139
PROTECCION PUBLICA	1.510	0,71	1.065
VPO-RG	3.775	0,68	2.551
VPO-RE	3.775	0,40	1.494
SUMA	**30.198**		**26.248**
TOTAL	**30.198**		**26.248**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	933,96	1,10	1.027
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**934**		**1.027**
TOTAL LUCRATIVOS	**31.132**		**27.275**

SECTOR: S/SUB-1/7

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	43.628
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	431
SUPERFICIE NETA TOTAL	**44.059**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	43.628
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**44.059**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	18.453	1,00	18.453
PROTECCION PUBLICA	1.318	0,71	930
VPO-RG	3.295	0,68	2.226
VPO-RE	3.295	0,40	1.304
SUMA	**26.361**		**22.912**
TOTAL	**26.361**		**22.912**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	815,28	1,10	897
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**815**		**897**
TOTAL LUCRATIVOS	**27.176**		**23.809**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SECTOR: S/SUB-1/8

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	8.239
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	0
SUPERFICIE NETA TOTAL	**8.239**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	8.239
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**8.239**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	3.358	1,00	3.358
PROTECCION PUBLICA	240	0,71	169
VPO-RG	600	0,68	405
VPO-RE	600	0,40	237
SUMA	**4.797**		**4.169**
TOTAL	**4.797**		**4.169**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	148,35	1,10	163
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**148**		**163**
TOTAL LUCRATIVOS	**4.945**		**4.332**

SECTOR: S/SUB-1/9

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	9.865
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	0
SUPERFICIE NETA TOTAL	**9.865**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	9.865
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**9.865**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	3.504	1,00	3.504
PROTECCION PUBLICA	250	0,71	176
VPO-RG	626	0,68	423
VPO-RE	626	0,40	248
SUMA	**5.005**		**4.350**
TOTAL	**5.005**		**4.350**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	154,8	1,10	170
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**155**		**170**
TOTAL LUCRATIVOS	**5.160**		**4.521**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SECTOR: S/SUB-1/10

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	30.629
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	734
SUPERFICIE NETA TOTAL	**31.363**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	30.629
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**31.363**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	13.197	1,00	13.197
PROTECCION PUBLICA	943	0,71	665
VPO-RG	2.357	0,68	1.592
VPO-RE	2.357	0,40	932
SUMA	**18.853**		**16.387**
TOTAL	**18.853**		**16.387**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	583,08	1,10	641
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**583**		**641**
TOTAL LUCRATIVOS	**19.436**		**17.028**

SECTOR: S/SUB-1/11

	M2
Superficie Neta con derecho a aprovechamiento	19.318
Superficie Sitemas Locales Obtenidos	696
SUPERFICIE NETA TOTAL	**20.014**
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechaminto	0
Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS Obtenidos	0
Superficie Sistemas Generales Publicos	0
Superficie Bruta con derecho a aprovechamiento	19.318
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	**20.014**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

VIVIENDAS	**M2 Edificables**	**Coef. Homogen.**	**M2 Homogen.**
UNIFAMILIAR			
LIBRE	0	1,10	0
PROTECCION PUBLICA	0	0,81	0
VPO-RG	0	0,68	0
VPO-RE	0	0,40	0
SUMA	**0**		**0**
COLECTIVO			
LIBRE	8.175	1,00	8.175
PROTECCION PUBLICA	584	0,71	412
VPO-RG	1.460	0,68	986
VPO-RE	1.460	0,40	578
SUMA	**11.679**		**10.151**
TOTAL	**11.679**		**10.151**
TERCIARIO Y DOTACIONAL PRIVADO			
LOCALES P. BAJA EN EDIFICIOS R. COLECTIVO	361,2	1,10	397
TERCIARIO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	1,30	0
DOTACIONAL PRIVADO EDIFICIOS EXCLUSIVOS	0	0,50	0
TOTAL	**361**		**397**
TOTAL LUCRATIVOS	**12.040**		**10.548**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8.3. GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

8.3.1. MÉTODOS DE OBTENCIÓN DEL SUELO.

El suelo destinado a los Sistemas Generales que deban ser obtenidos para la ejecución del plan, podrá realizarse mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- Por cesión: vinculada a la Unidad de Actuación donde deba hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico el titular de terreno.
- Por expropiación: con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos y al resarcimiento, en su caso, de las cargas de urbanización correspondientes.
- Por cesión anticipada: mediante la aprobación del oportuno Convenio Urbanístico, con reserva del titular del terreno a integrase en la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas.
- Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, con reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos.
- Por expropiación: sin reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.
- Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, sin reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.

8.3.2. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS PROPUESTAS

A los efectos de los dos últimos supuestos establecidos en el punto anterior, el Plan General ha delimitado una Actuación Asistemática Expropiatoria para obtener el Sistema General Dotacional denominado DE-1 y del viario local que le

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

sirve, al no encontrarse el mismo incluido o adscrito a sector alguno. En caso de existir acuerdo con los titulares de los terrenos, se podría permutar con patrimonio público de suelo.

Las características de la Actuación Asistemática Expropiatoria denominada AAE/SUB/1 son las siguientes

Superficie Sistema General Dotacional DE-1 y viario local(m2s)	23.279
Aprovechamiento Medio Atribuido (ua/m2s)	0,4326
Aprovechamiento Subjetivo (ua/m2s)	0,3894
Aprovechamiento Subjetivo Total (ua)	9.064,26

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

9: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

9.1. DETERMINACIONES REFERENTES A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El Plan propone para la conservación y protección del patrimonio arquitectónico y en especial del patrimonio histórico artístico una serie de medidas y determinaciones para garantizar dicho objetivo, que podemos resumir en los siguientes puntos:

a) Establecimiento de la necesidad de redactar Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico como desarrollo y complemento del Plan General Municipal.

b) Establecimiento de una relación de Elementos Catalogados de interés: dichos elementos se refieren, en general, a la relación de elementos contenidos en el Inventario de la Dirección de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, así como a otros de relevante interés. Los elementos catalogados se ubican tanto en los Núcleos de Población como en el Suelo no Urbanizable, entre los que se encuentran los yacimientos arqueológicos.

c) Elaboración de fichas por cada uno de los elementos catalogados con el fin de establecer describir con la mayor precisión cada uno de los bienes catalogados, así como permitir la definición diferentes niveles de protección y consecuentemente las actuaciones que sobre los mismos puedan efectuarse

d) El establecimiento del adecuado control por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio u órgano de la administración competente de las actuaciones que se puedan realizar sobre los elemento catalogados y que en todo caso se determina que deben tender a poner en valor el elemento catalogado

e) Definiendo una categoría especial en el Suelo no Urbanizable denominada Suelo no Urbanizable de Protección Cultural (SNUP-C), que se constituye por los elementos catalogados en el Inventario de la Consejería de Cultura y por los yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica del

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Municipio, así como por los elementos que el Ayuntamiento considera de interés en esta clase de suelo. Ello permite establecer unas condiciones especiales para dicha categoría, entre la que se establece el control especifico sobre los usos compatibles e incompatibles un entorno de protección de 200m diámetro alrededor de los puntos donde se ubican los yacimientos arqueológicos catalogados.

f) Establecimiento de condiciones constructivas y estéticas especiales que deben contemplarse tanto en el Suelo Urbano y en el Suelo no Urbanizable, al objeto de la conservación y protección de las zonas de interés del núcleo de población y de los entornos paisajísticos del suelo rústico

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

10: JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN AGRARIA DE EXTREMADURA: VIAS PECUARIAS

10.1. GENERALIDADES

El presente Plan General Municipal de Llerena contempla en su documentación, en relación con la legislación agraria en vigor (Ley 6/2015) las vías pecuarias que se encuentran ubicadas en el término municipal de Llerena, según se grafían en los planos de información y de ordenación del mismo.

Igualmente, en los puntos que más abajo se detallan, se justifica el cumplimento de los artículos 220.1 y 220.3 de la referida ley 6/2015

10.2. CUMPLIMENTO DEL ARTÍCULO 220.1 DE LA LEY 6/2015

De conformidad con el articulo de referencia a continuación se detalla la relación de vías pecuarias ubicadas en el término municipal de Llerena

VÍA PECUARIA	APROBACIÓN PROYECTO DE CLASIFICACIÓN	ANCHURA LEGAL	APROBACIÓN DESLINDE	APROBACIÓN AMOJONAMIENTO
Cañada Real Soriana	B.O.E. nº 43 de 20 de febrero de 1960	75,22 m	B.O.P. nº 231 de 14/10/1968 D.O.E. nº 20 15/02/2003	D.O.E. nº 134 14/07/2009
Cordel Soriano		37,61 m.	D.O.E. nº 40 07/04/2007	--
Vereda del camino de la Plata o de Guadalcanal		20,89 m.	--	--
Colada de la Dehesa del Hondo o del Charco de Ruiz Pérez		6,00 m	--	--
Colada de la Vaquera		6,00 m	--	--

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

10.3. CUMPLIMENTO DEL ARTÍCULO 220.3 DE LA LEY 6/2015

Cuando en el desarrollo del presente Plan General, en cualquiera de sus ámbitos territoriales, se requiera la incorporación total o parcial de superficies o tramos de vías pecuarias a fines y usos no compatibles por los propios de éstas, se procederá a la modificación de su trazado en la forma prevista en el artículo 219 de la Ley /2015

Cuando los Proyectos o Planes de Ordenación del Territorio y Urbanísticos requieran la incorporación total o parcial de superficies o tramos de vías pecuarias a fines y usos no compatibles por los propios de éstas, se procederá a la modificación de su trazado en la forma prevista en el artículo 219 de la Ley 6/2015 y, en su caso, a realizar las compensaciones oportunas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

11: JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACTUAR SOBRE TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.

11.1. GENERALIDADES

El presente Plan General Municipal de Llerena no tiene la necesidad de actuar sobre terrenos situados en los términos municipales colindantes para que el desarrollo urbanístico municipal propuesto sea coherente, por lo que no se realiza mayores precisiones al respecto.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

12: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

12.1. GENERALIDADES

No existe instrumento de la ordenación territorial que afecte al término municipal de Llerena, por lo que el presente Plan General Municipal no precisa de adaptación alguna al respecto, no realizándose por ello mayores precisiones.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

13: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS LEGISLACIONES SECTORIALES.

13.1. GENERALIDADES

El presente Plan General Municipal de Llerena se ajusta, en general, a la legislación sectorial que le es de aplicación, habiéndose tenido en cuenta en especial al respecto, la siguiente:

PATRIMONIO

-Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
-Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
-Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura
-Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
-Decreto 56/2008, de 28 de marzo, por el que se establece la habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

MEDIO AMBIENTE

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

-Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. -Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y
-Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
-Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ESPACIOS NATURALES

-Ley 42/2007, de 13 de diciembre, sobre Patrimonio Natural y Biodiversidad. -Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura (modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre).

CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES

CARRETERAS

-Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
-Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

desarrollo de la Ley de Carreteras.
-Extremadura: Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
-Decreto 98/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el nuevo catálogo de las carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.
-Decreto 177/2008, de 29 de agosto, por el que se regula la entrega a los ayuntamientos de Extremadura de tramos urbanos de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.

CAMINOS PÚBLICOS

-Extremadura: Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

VÍAS PECUARIAS

- Ley 6/2015, Agraria de Extremadura

-Extremadura: Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
-Extremadura: Orden de 19 de junio de 2000 por la que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

FERROCARRIL

-Ley 38/2015, de 29 de Septiembre, del Sector Ferroviario
-Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, en tanto no se oponga a la Ley 38/2015

AGUAS

-Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. (derogado en lo referente a procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de autorizaciones de vertido de aguas continentales de cuencas intracomunitarias por Disposición Derogatoria Única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y control integrados de contaminación. Se exceptúan de esta derogación los preceptos de la Ley 16/2002, que regulan la existencia de requisitos establecidos en al legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los arts. 5 b), 12.1 c), 12.1 e), 19.3, 22.1 g), 26.1 d), 26.1 e) y 31).

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

14: PROCESO DE REDACCIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

14.1. PROCESO DE REDACCIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

La Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Llerena en redacción ha seguido, a la fecha actual, los siguientes trámites:

- Entrega Estudio de Impacto Ambiental, mayo 2007.
- 18.03.2009. Para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Municipal de Llerena, la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental obliga al promotor, según el artículo 7 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, a remitir un documento de evaluación inicial.
- 02.04.2009. La Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental comunica al promotor, que dado que no se ha recibido documento alguno para la elaboración del Documento de Referencia, se remite por parte de esta Dirección un Documento de Referencia genérico que determina la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Redacción por el órgano promotor del Informe de Sostenibilidad Ambiental, que se une al documento del Plan General Municipal. Octubre de 2009.
- 14.01.2010. El Ayuntamiento de Llerena informa que el Informe de Sostenibilidad Ambiental fue sometido a información pública y trámite de consultas, durante un periodo de 45 días hábiles mediante exposición en el Periódico Hoy de fecha 29 de octubre de 2009, y en el DOE Nº 215 de fecha 9 de noviembre de 2009, así como remitido a las diversas Administraciones Públicas afectadas. Recibiéndose pronunciamiento de:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Consejería de Fomento (Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio). 16.11.2009.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. 23.11.2009.
- Consejería de Cultura y Turismo (Dirección General de Patrimonio Cultural). 26.11.2009.
- Diputación Provincial de Badajoz (Área de Fomento). 26.11.2009.
- Excmo. Ayuntamiento de Fuente de Cantos. 28.12.2009.
- Coordinador Local de Izquierda Unidad de Llerena. 28.11.2009.

- 07.12.2010. El Jefe de Servicio de Protección Ambiental informa que una vez revisado el Informe de Sostenibilidad Ambiental y con objeto de elaborar la Memoria Ambiental el promotor debe remitir a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental la siguiente información:
  - Mapa de riesgos.
  - Normativa urbanística aplicable a los distintos tipos de SNU.
  - Indicar los distintos tipos de protecciones asignadas al SNUP.
  - Se actualizará, en el contenido del PGM, la alternativa seleccionada para el trazado de la nueva autovía Badajoz- Granada a su paso por Llerena.
  - Se complementarán los usos asignados a los distintos tipos de suelos.
- 20.05.2011. Entrega de dicha información.
- 15.05.2015. El Órgano Ambiental emite la Propuesta de Memoria Ambiental.
- 23.06.2015. Notificación de discrepancia de la Memoria Ambiental.
- 03.07.2015. Apertura de periodo de consultas para resolver discrepancias
- 21.12.2015. El Órgano Ambiental emite la Memoria Ambiental

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

14.2. PRINCIPALES DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA.

El documento de Referencia redactado por el órgano Ambiental contiene una serie de consideraciones, pautas y determinaciones que ha de tener en cuenta el Equipo redactor del Plan. El informe de sostenibilidad ambiental deberá incluir un anejo que contemple cómo se han tenido en consideración lo contenido en el documento de referencia, las observaciones y las sugerencias realizadas por las distintas Administraciones públicas afectadas y, en su caso, el público interesado consultados en la elaboración del informe de sostenibilidad ambiental.

El contenido del documento de referencia se articula en base a la siguiente estructura:

1. CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD
    - 1.1. Criterios ambientales en el ámbito del urbanismo
    - 1.2. Criterios ambientales en el ámbito de la ocupación del suelo
    - 1.3. Criterios ambientales en el ámbito de la movilidad
    - 1.4. Criterios ambientales en el ámbito de la edificación
    - 1.5. Criterios ambientales en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural
    - 1.6. Criterios ambientales en el ámbito del patrimonio cultural
    - 1.7. Criterios ambientales en el ámbito del paisaje
    - 1.8. Criterios ambientales en el ámbito del agua
    - 1.9. Criterios ambientales destinados a reducir la contribución al cambio climático
    - 1.10. Criterios ambientales en el ámbito de la calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)
    - 1.11. Criterios ambientales en el ámbito de la gestión de residuos
    - 1.12. Criterios ambientales en el ámbito de los riesgos naturales y tecnológicos, así como los riesgos para la salud humana

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. INDICADORES DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y DE LOS PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD
   - 2.1. Urbanismo
   - 2.2. Ocupación del suelo
   - 2.3. Movilidad
   - 2.4. Edificación
   - 2.5. Biodiversidad y Patrimonio Natural
   - 2.6. Patrimonio Cultural
   - 2.7. Paisaje
   - 2.8. Agua
   - 2.9. Calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética)
   - 2.10. Gestión de Residuos
   - 2.11. Riesgos naturales, tecnológicos y para la salud humana

3. AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

4. MODALIDADES DE INFORMACIÓN Y CONSULTA. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PÚBLICO INTERESADO

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

15: MEMORIA AMBIENTAL.

15.1. GENERALIDADES.

Con fecha 21 de Diciembre de 2.015 la Dirección General de Medio Ambiente redacta el pertinente documento relativo a La Memoria Ambiental del Plan General Municipal de Llerena (Badajoz

En Anuncio de 8 de Febrero de 2.016 se hace pública La Memoria Ambiental en el DOE de 10 de Marzo de 2.016.

Si bien la Memoria Ambiental es redactada tras las oportunas consultas e intercambios de informes y documentación, introduciéndose en consecuencia las oportunas correcciones en el documento del Plan, a continuación se viene a justificar que el Plan, efectivamente, contiene las determinaciones que debe incluir a tenor de lo que se recoge en el Punto 7 de la misma.

15.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL.

El punto 7 de La Memoria Ambiental recoge en sus primeros cinco apartados consideraciones de carácter general aplicables a todos los planes, por lo que simplemente se da por conocido y al entenderse que la propia Memoria Ambiental no deja de ser otro documento constitutivo del Plan.

En ese sentido nos centramos en el resto de apartados que enumeramos, enunciamos y justificamos a continuación:

1.- Incluir Informe de afección para las actividades de las zonas la Red Natura.

En las fichas correspondientes del Suelo no Urbanizable de la Variedad Natural que establecen las compatibilidades de los usos permitidos, se determina como obligación la necesidad de Informe favorable de Afección a Red Natura 2000.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.- Revisión limites de Zonas de Especial Conservación (ZEC)

Se han revisado los límites de las Zonas ZEC consultando los mismos en las coberturas indicadas en la Memoria Ambiental.

3.- Revisión limites de Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA)

Se han revisado los límites de las Zonas ZEPA consultando los mismos en las coberturas indicadas en la Memoria Ambiental.

4.- Distinción de Zonas en ZEC

En la Normativa Urbanística se han diferenciado las diferentes zonas de conformidad con el Plan de Gestión: Zona de Alto Interés y Zona de Interés

5.- La Memoria constata el crecimiento del Suelo Urbano y Urbanizable en zonas compatibles ambientalmente

Se toma conocimiento de lo adecuado del crecimiento urbano previsto desde el punto de vista ambiental.

6.- Planificación del Suelo no Urbanizable Común y de la Campiña Sur

En el punto de la Memoria Ambiental se constata que la delimitación del Suelo no Urbanizable Común se ha redelimitado de acuerdo con lo acordado con la Dirección General. Igualmente se constata que los terrenos de la Campiña Sur se incluyen en el Suelo de Protección Agrícola

7.- Área de Los Molinos.- Estudio de inundabilidad

En la ficha correspondiente de la Normativa Urbanística que establecen las condiciones de ordenación del área, incluyéndose en el apartado 4 relativo a las condiciones de protección, la necesidad de realizar el correspondiente estudio de inundabilidad, que entenderá acerca de las condiciones de las posibles edificaciones a realizar o de las existentes.

8.- Orden referida a la Grulla Común

En el articulo de la Normativa Urbanística relativo a el establecimiento de las *"Variedades y subvariedades del Suelo no Urbanizable Protegido"*, en el último párrafo del apartado b) se incluye la determinación de que se *"….tendrá en cuenta el Plan de manejo de la Grulla Común...."*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

9.- Líneas eléctricas

En el Anexo Legislativo de la Normativa Urbanística, Normativa Técnica en su punto 7 relativo a la Electricidad, se incluye el Decreto 47/2004 a que hace sew hace referencia.

10.- Indicación de limites y otras consideraciones de la categorías del Suelo no Urbanizable de Protección Natural.

- En cuanto a los limites de las diferentes categorías, ya se ha expuesto en puntos anteriores

- En la Normativa Urbanística y en la presente Memoria se expresan las diferentes categorías (variedades o subvariedades) que se indican en la Memoria Ambiental y que son coincidentes.

- En el Plano OE-T.4 se han suprimido las superposiciones de variedades o subvariedades que en versiones anteriores del plano existían.

- El ISA ha revisado los cauces que contenían para que incluyan los señalados ´

- Al suprimirse las superposiciones de categorías ya no se da la existencia de superposición de la protección paisajística con la de la dehesa. En todo caso siempre ha prevalecido el suelo de protección natural con respecto a ellos y a cualquier otro.

- Se ha creado la nueva subvariedad de SNUP-E.2, que la constituye los terrenos de olivares y secano de la Campiña en zonas aisladas, al haberse redelimitado el Suelo no Urbanizable Común de acuerdo, con las indicaciones de la Dirección General de Medio Ambiente.

11.- Determinación de denominaciones.

En la Normativa Urbanística y en la presente Memoria se expresan las diferentes categorías (variedades o subvariedades) que se indican en la Memoria Ambiental y que son coincidentes

12.- Determinaciones de la variedad de las infraestructuras, Cauces, Cultural y Estructural.

En las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística para las posibles actividades compatible con las subvariedades indicadas, las fichas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

correspondientes se remiten a sus legislaciones sectoriales, que por otra parte se recogen en el Anexo Legislativo.

13.- Determinaciones de las condiciones particulares de las variedades del SNUP

- Para cada una de las variedades o subvariedades del Suelo no Urbanizable Protegido se establecen, en las correspondientes fichas de la Normativa Urbanística, las condiciones a observar por las actividades de posible implantación en función del valor a proteger.

- Para el Suelo no Urbanizable de Protección Natural SNUP-N.1 relativo a la zona ZEC (ZAI1), el Suelo no Urbanizable de Protección Natural SNUP-N.2 relativo a la zona ZEPA, y el Suelo no Urbanizable de Protección Natural SNUP-N.3 relativo a la zona ZEC (ZI), se determina en cada una de sus correspondientes fichas de la Normativa Urbanística la necesidad de sujeción al Plan de Gestión o supletoriamente a lo determinado en el Plan Director de la Red Natura 2000

14.- Delimitación del Monte Público las Barrilejos

Se ha incluido en la variedad de Montes Públicos la delimitación indicada del Monte de los Barrilejos

15.- Determinaciones con respecto a los cauces públicos

- Las posibles actividades compatibles a implantar en las zonas protegidas de los cauces públicos, siempre se supeditan a la autorización correspondiente organismo de cuenca, según se recoge en la correspondiente ficha de la Normativa Urbanística .

- En la Normativa Urbanística y dentro del capítulo correspondiente al Suelo Urbano y Urbanizable, se incluyen sendos articulados con la determinación de que previamente al desarrollo de cualquier unidad o sector deberá realizarse el correspondiente Estudio de Inundabilidad. Con independencia de ello ya se ha realizado el Estudio de Inundabilidad del Arroyo Romanzal que cuenta con el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- Por otra parte, en la ordenación urbana siempre se ha tenido en cuenta los cauces de los arroyos, en el sentido que, en general, se han respetado su trazados naturales, incluyéndose los mismos en las reservas de zonas verdes.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

16.- Determinaciones con respecto al abastecimiento y saneamiento del Organismo de Cuenca

En cuanto al abastecimiento la Normativa Urbanística en el artículo correspondiente a las características del abastecimiento de carácter estructural, determina que: *"En todo caso, los desarrollos urbanísticos propuestos y/o nuevos que puedan generarse no podrá superarse la asignación máxima de recursos hídricos que para Llerena fija la correspondiente Planificación Hidrológica y que según la Confederación Hidrográfica del Guadiana, para el año 2027 es de 648.0650 m3/año".* Y ello de conformidad con lo determinado por dicha Confederación.

Igualmente en cuanto al Saneamiento, en su artículo correspondiente, se establecen una serie de determinaciones relativas a las cautelas necesarias para que los vertidos de las aguas residuales se realicen con el control y las autorizaciones pertinentes pro parte de la Confederación.

17.-Determinaciones ZEPA Cernícalo

En las fichas urbanísticas de las zonas urbanas afectadas por la delimitación de la Zepa urbana de la "Colonias de Cernícalo Primilla de Llerena", se establecen las determinaciones indicadas en la Memoria Ambiental. Estas zonas son la SUC-1, SUC-2 y SUC-7.

18.- Corrección en el Informe de Sostenibilidad Ambiental

La última versión del Informe de Sostenibilidad Ambiental es de fecha marzo de 2.016, siendo la fecha de la Memoria Ambiental de 21 de Diciembre de 2.015, por lo que en dicha versión ya se recogen las consideraciones de la citada Memoria.

19.- Autorizaciones para instalación en Suelo no Urbanizable Protegido

La Normativa Urbanística incluye dos artículos, uno específico relativo a la *"Evaluación de actividades en las zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de Afección"* y otro relativo a los *"Usos y actividades de posible compatibilidad"*, donde se establece las oportunas cautelas relativas a sus autorizaciones

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

20.- Estudio de evaluación de proyectos

Ya se ha indicado en el apartado anterior que la Normativa Urbanística incluye un artículo específico relativo a la *"Evaluación de actividades en las zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de Afección"*

21.- Programa de seguimiento

El punto 6 del Informe de Sostenibilidad Ambiental se refiere explícitamente *"Programa de seguimiento ambiental y de valoración del grado de cumplimiento los objetivos del Plan"*

Fecha de Redacción: 28-03-2022

Equipo Redactor:

Firmado:

JULIAN PRIETO FERNANDEZ

VICENTE LOPEZ BERNAL

CARLOS BENITO DE ORDUÑA

INGENIEROS PROYECTISTAS EXTREMEÑOS S.A.

Fdo. PO.: Carlos Benito de Orduña

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 24 de febrero de 2022
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA