ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

A. RESUMEN EJECUTIVO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.1. ÁMBITO DEL PLAN

El Plan General definirá la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal.

Por un lado, no se extiende a ninguno de los términos municipales colindantes por no ser necesario ni conveniente. Por otro lado, no existe ningún Proyecto de Interés Regional que tenga incidencia en suelo perteneciente al Término Municipal, por lo tanto, tampoco se excluirá suelo de su ámbito.

A.2. ORDENACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El término municipal se encuentra en la comarca de la Siberia Extremeña. Cuenta con una población de derecho de 222 (INE 2014). El término municipal tiene una superficie de 33,56 kilómetros cuadrados.

La densidad de población humana en el término municipal es de 6,61 habitantes por kilómetro cuadrado, lo que da una idea cabal del nivel de despoblamiento de la zona, y de la urgencia de conjugar la triple sostenibilidad social, ambiental y económica.

Aproximadamente un 95% del territorio del término municipal se encuentra ocupado por zonas de importancia natural, dentro de la Red Natura 2000, hábitat de interés comunitario o influencia de cauces.

Con carácter general estas zonas de importancia medioambiental se incluyen en el suelo no urbanizable de protección natural, con las salvedades de la clasificación como urbano en algunos ámbitos de escasa dimensión.

Desde el aspecto ambiental, y también para favorecer la seguridad de las personas, se protegerá también de la urbanización los terrenos afectados por los cauces fluviales y embalses presentes el término que no están no incluidos en suelos con protección natural del párrafo anterior.

Los terrenos con incidencia de las carreteras BA-128, BA-129, BA-130 y EX – 322 se incluirán en el suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, toda la zona de afección, excepto donde esta zona ya fuese urbana con anterioridad.

Además, independientemente de la clasificación, se cumplirán las distintas afecciones sectoriales.

El resto quedará englobado en el suelo urbano.

El resumen de la clasificación se muestra en la tabla siguiente:

CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	NOMBRE	SUPERFICIE
Total del Término Municipal				33.565.258,73
SUELO URBANO				144.653,88
SUELO NO URBANIZABLE				33.420.604,85
	COMÚN			992.881,54
	PROTEGIDO			32.427.723,31
		NATURAL		
			Plan de Gestión Red Natura 2000 "La Serena" *	
			Hábitat Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	
		AMBIENTAL		
			Cauces	
		INFRAESTRUCTURAS		
			Carreteras	
		CULTURAL		
			Arqueológico	

En el suelo no urbanizable la legislación vigente ordena por un lado los usos y actividades en general, y por otro regula la edificación. El plan impondrá ciertos límites, además de los destinados a proteger el medio ambiente y los derivados de la legislación sectorial aplicable, los encaminados a impedir la aparición de núcleos de población ilegales o clandestinos. Sin perjuicio de lo anterior, este plan contempla desde la existencia de viviendas aisladas hasta instalaciones hoteleras, que permitirán el disfrute de un entorno de gran belleza y atraerán inversiones económicas beneficiosas para la población.

A.3. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

Respecto al tratamiento del núcleo urbano, el estudio de población arroja unos resultados que indican un estancamiento de la población. Sin embargo, son varios los motivos que aconsejan una cierta ampliación del suelo urbano.

En primer lugar, la necesidad de contar con un polígono industrial que facilite la instalación de actividades económicas industriales, pues no existe suelo urbano adecuado para ese uso. En segundo lugar, se observa que, aunque es un municipio pequeño, hay muy pocos solares vacantes, siendo necesaria una cierta oferta de suelo por encima de la demanda, aunque esta sea pequeña, para evitar la especulación.

En tercer lugar, aunque la población de derecho no aumente, se constata la demanda por segunda residencia, y la mayor emancipación de los jóvenes, que hacen necesario disponer de suelo barato para su utilización.

A su vez, el suelo urbano se divide en dos categorías: Suelo urbano consolidado que es el predominante, y el suelo urbano no consolidado constituido por una Unidad de Actuación Urbanizadora definida por el planeamiento anterior, pero que no se ha desarrollado.

Secundando las líneas maestras de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y sus modificaciones, se ha primado la ocupación de baja y media densidad. En general se asume que

la edificabilidad bruta residencial no ha de superar el valor de 1 para todo el suelo urbano. El casco urbano antiguo de Sancti Spíritus es medianamente denso, de modo similar a la mayoría de los pequeños municipios de Extremadura. La edificabilidad bruta resulta de 1,175. Las nuevas zonas de crecimiento tendrán una edificabilidad bruta que no superará el valor dado por el artículo 74 de la Ley del Suelo de Extremadura, es decir 0,7.

Primar la ocupación de baja y media densidad también se ha de hacer compatible con la sostenibilidad económica y ecológica del coste de las infraestructuras urbanas y los viarios, así como con un crecimiento del suelo urbano que no resulte desorbitado o utópico.

A.3.1. ORDENACIÓN DE LA ZONA CENTRO

El suelo urbano se dividirá en zonas de ordenación urbanística con el objeto de establecer ámbitos con cierta homogeneidad.

La zona de ordenación urbanística residencial que llamaremos "Centro", estará formada por el suelo que el Plan ha clasificado como urbano porque ya era urbano en el planeamiento anterior y posee todos los servicios necesarios en aplicación de la legislación vigente o bien le faltan algunos, pero no precisa una actuación urbanizadora con transformación urbanística completa.

Z.O.U.	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO EN Z.O.U.	SUPERFICIE SUELO NO CONSOLIDADO EN Z.O.U	SUELO CONSOLIDADO CUMPLE PROPORCION >2/3 = >66,66%	EDIFICABILIDAD PREVISTA PLANEAMIENTO ANTERIOR (m2t/m2s)	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM
CENTRO	RESIDENCIAL	133.040,90	122.106,58	10.934,32	91,78%	1,170	NO

A.3.1.1.SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA ZONA CENTRO

En el suelo urbano consolidado la densidad no se aumentará, sino que se conservará la prevista por el planeamiento anterior. Las tipologías y los parámetros se conservarán también admitiendo las nuevas tipologías que prevé la Ley del Suelo extremeña y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y que se dan de hecho en la población. Debido a la implantación aleatoria de las tipologías en las manzanas el Plan permitirá la ubicación de varias tipologías en algunas manzanas, indicadas en los planos de ordenación.

Tabla resumen de las condiciones edificatorias de la Zona Centro:

Tipologías edificatorias permitidas:	Edificación en manzana compacta EMC, mayoritaria en la población. Edificación Aislada Exenta, EAE, segunda en número de edificaciones. Edificación Aislada Adosada EAA, de la que existen algunas edificaciones. Edificación en Tipología Específica, ETE, para equipamientos y construcciones en zonas verdes.
Número de plantas:	Se mantiene la ordenación anterior: 2.
Ocupación: Superficie ocupable máxima planta baja	Se mantiene la anterior, pero redactada de distinta manera para que se pueda adaptar a las distintas tipologías. Ahora se redacta: *La superficie ocupable máxima en planta baja es la cifra resultante de trazar una paralela a la alineación exterior a 20 metros de la misma.*
Ocupación: Superficie ocupable máxima planta primera:	La menor entre la superficie ocupable máxima en planta baja y el 80% de la superficie del solar.
Edificabilidad neta:	La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y número de plantas al solar.

Estas son las condiciones principales. En las normas urbanísticas se desglosan más pormenorizadamente, distinguiendo entre ordenación estructural y detallada.

A.3.1.2.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA ZONA CENTRO

Dentro del suelo urbano no consolidado se va a tratar de forma diferente los terrenos que no tienen ningún grado de urbanización y los que están a falta de completar servicios para ser completamente consolidados.

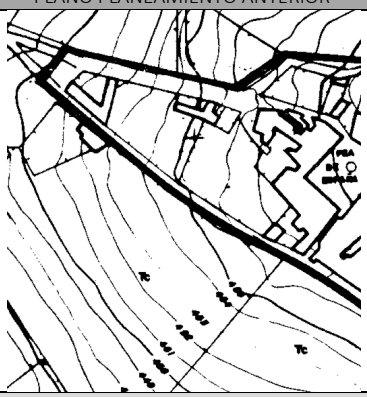
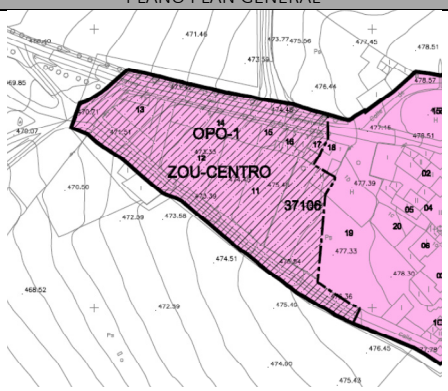
Estos últimos son los que se van a incluir también junto con el consolidado dentro de la zona de ordenación urbanística "Centro".

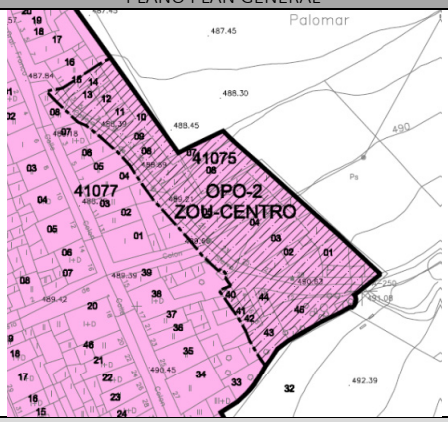
Para estos suelos se han delimitado unas "obras públicas ordinarias para completar la urbanización", con cargo a los propietarios afectados, pero no se han previsto transformaciones urbanísticas completas.

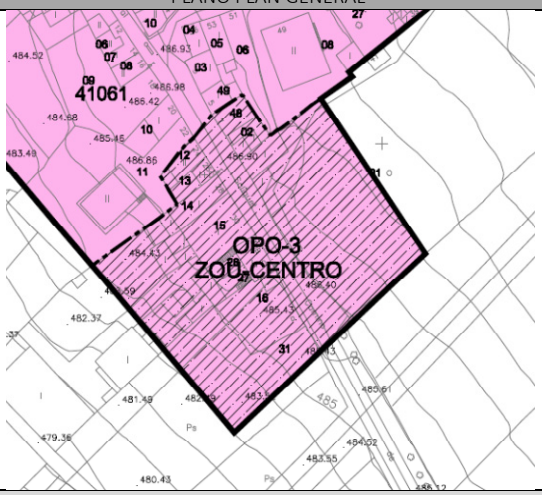
Las pequeñas cesiones de terrenos serán las correspondientes a las ampliaciones del ancho de las calles, en los casos en los que sea necesario.

Una vez que se realicen y sufraguen estas obras públicas y cesiones de viario quedarán integradas en la zona "Centro" y tendrán los mismos parámetros definidos en el apartado anterior.

DESGLOSE DE SUPERFICIES DE S.U.N.C. EN Z.O.U. CENTRO: OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN (OPO)	SUPERFICIE (m2)
UA-OPO-01	4.139,18
UA-OPO-02	2.974,34
UA-OPO-03	3.820,80

CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA	OPO-01
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CENTRO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR	PLANO PLAN GENERAL
	
JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION	
Motivo: Le faltan algunos servicios urbanos. Se integra en la zona de ordenación urbanística CENTRO.	

CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA	OPO-02
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CENTRO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR	PLANO PLAN GENERAL
	
JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION	
Motivo: Le faltan algunos servicios urbanos. Se integra en la zona de ordenación urbanística CENTRO.	

CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
OBRA PÚBLICA ORDINARIA	OPO-03
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	CENTRO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR	PLANO PLAN GENERAL
	
JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA)	
Motivo: Le faltan algunos servicios urbanos: saneamiento. Se integra en la zona de ordenación urbanística CENTRO.	

A.3.2. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

Los terrenos urbanos que serán objeto de nuevos desarrollos urbanísticos precisan la delimitación de "unidades de actuación urbanizadora", y la plusvalía que generan exige como contrapartida unas cesiones.

La unidad de actuación existente se divide en tres.

En aplicación de la legislación vigente (Disposición adicional tercera de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación del territorio de Extremadura) se ha realizado la ordenación detallada de todo el suelo urbano. Esto se materializa en el establecimiento de unas condiciones edificatorias para todas las zonas de ordenación urbanística. También se ha realizado la ordenación detallada de las unidades de actuación/sectores.

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD BRUTA PGM	APR. OBJETIVO (m2 techo)	DOTACIONES PÚBLICAS PGM (m2 suelo)	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PGM	PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO PGM
UAU-SU-01	SUNC	RESIDENCIAL	4976,10	0,7	3483,27	750,58	348,33	18
UAU-SU-02	SUNC	RESIDENCIAL	4093,85	0,7	2865,70	710,40	286,57	15
UAU-SU-03	SUNC	RESIDENCIAL	2542,85	0,7	1780,00	482,84	178,00	9

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN DETALLADA

NOMBRE	SUPERFICIE DE SOLARES	CESIÓN DE VIARIO (m2 suelo)	EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	ZONAS VERDES (m2 suelo)	SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS
UAU-SU-01	3309,05	1667,05	750,58	0,00	2558,47	1,361	NO SE EXIGEN
UAU-SU-02	2367,15	1726,70	710,40	0,00	1656,75	1,730	NO SE EXIGEN
UAU-SU-03	1625,00	917,85	482,84	0,00	1142,16	1,558	NO SE EXIGEN

A.3.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO

Se mantiene la unidad de actuación urbanizadora anterior, dividida en tres. Se han trazado con la finalidad de que no se superen los 5000m^2, para facilitar acogerse a la Ley 9/2010 del Suelo, en su disposición adicional tercera, regla 5ª y optar por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

Se ha procedido a elaborar unas fichas para todas las unidades de actuación en las que se indican conjuntamente todos los parámetros necesarios para la ejecución de dichas unidades.

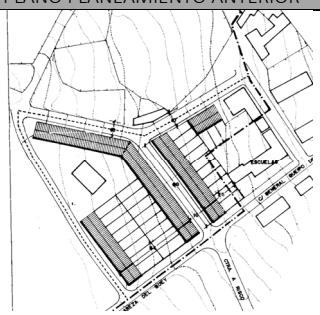
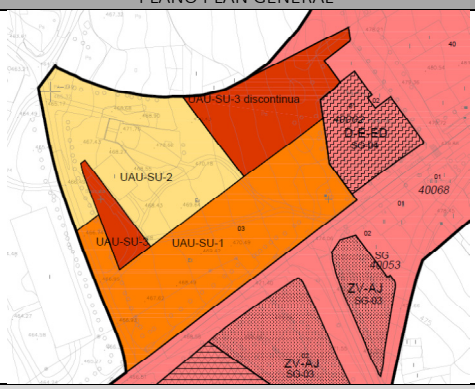
En las fichas de gestión de las unidades de actuación se puede ver el aprovechamiento objetivo o real de cada una.

Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de las unidades de actuación se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General Municipal, siguiendo las Directrices de la ordenación detalladas en el capítulo correspondiente de esta memoria.

La delimitación es ordenación de carácter estructural, pero como este plan también realiza la ordenación detallada, en realidad se trata de un proceso que se retroalimenta, como se verá en la justificación de la ordenación detallada. Una vez finalizado el proceso entonces es posible separar ordenación estructural y detallada.

Seguidamente se detalla la justificación de la delimitación de cada unidad.

CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA	UAU-SU-01
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	UAU-SU-01
USO GLOBAL	RESIDENCIAL

PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR	PLANO PLAN GENERAL
	

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

Al oeste termina con la delimitación del suelo urbano. Al sur se accede desde la calle de entrada de la carretera BA – 139. Al este es adyacente al colegio; de esta manera, la parcela dotacional que se obtenga podrá albergar la ampliación u otro edificio dotacional. Al norte linda con las otras dos. Su ejecución no depende de las vecinas.

La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03; como se ha visto en la justificación de la ordenación estructural, la zona se ha subdividido así para facilitar su ejecución.

La justificación de estándares dotacionales se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa. En las normas urbanísticas se han dividido todas las determinaciones dos fichas resumen, una para la ordenación estructural y otra para la ordenación detallada.

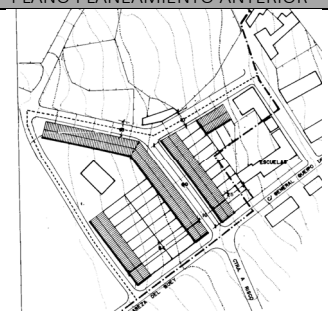
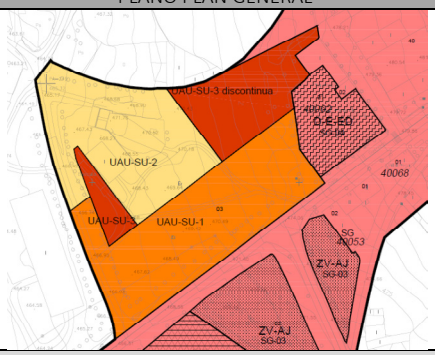
JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

Por su propia posición no precisa la ejecución previa de ninguna de las vecinas. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS (ORDENACIÓN DETALLADA)

La edificación, exceptuando la dotacional, es edificación aislada adosada EMC, con el objeto de proporcionar una imagen urbana homogénea. Para los equipamientos la tipología es específica ETE, para adaptarse a su programa funcional.

El número de plantas es de dos, excepto para los equipamientos en ETE, que será de tres y para las edificaciones en Zonas Verdes, como kioscos, pérgolas, etc, que será de una planta.

CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA	UAU-SU-02
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR	PLANO PLAN GENERAL
	

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

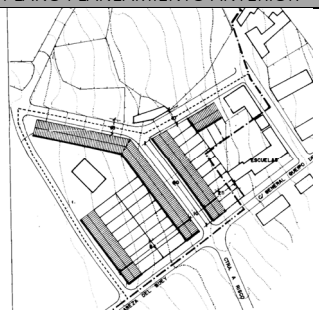
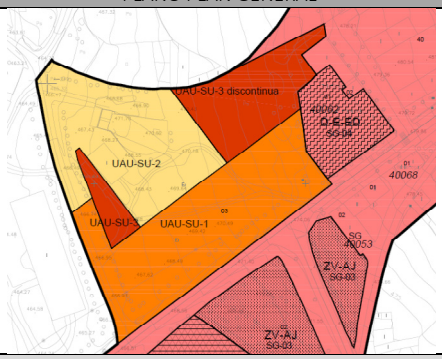
Al oeste y norte termina con la delimitación del suelo urbano. Al sur y al este linda con las otras dos. La parcela dotacional alberga una nave municipal. Su ejecución depende de la 01.
La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03; como se ha visto en la justificación de la ordenación estructural, la zona se ha subdividido así para facilitar su ejecución.
La justificación de estándares dotacionales se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa. En las normas urbanísticas se han dividido todas las determinaciones dos fichas resumen, una para la ordenación estructural y otra para la ordenación detallada.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

Por su propia posición precisa la ejecución previa la 01. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS (ORDENACIÓN DETALLADA)

La edificación, exceptuando la dotacional, es edificación aislada adosada EMC, con el objeto de proporcionar una imagen urbana homogénea. Para los equipamientos la tipología es específica ETE, para adaptarse a su programa funcional.
El número de plantas es de dos, excepto para los equipamientos en ETE, que será de tres y para las edificaciones en Zonas Verdes, como kioscos, pérgolas, etc, que será de una planta.

CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO
UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA	UAU-SU-03
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR	PLANO PLAN GENERAL
	

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

Se realiza discontinua para unificar cesiones con la 02. Al norte termina con la delimitación del suelo urbano. Al este es adyacente al colegio. Al sur y oeste linda con las otras dos. Su ejecución depende de la 01 y la 02.
La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03; como se ha visto en la justificación de la ordenación estructural, la zona se ha subdividido así para facilitar su ejecución. La justificación de estándares dotacionales se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa. En las normas urbanísticas se han dividido todas las determinaciones dos fichas resumen, una para la ordenación estructural y otra para la ordenación detallada.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

Por su propia posición precisa la ejecución previa de la 01 y la 02. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS (ORDENACIÓN DETALLADA)

La edificación, exceptuando la dotacional, es edificación aislada adosada EMC, con el objeto de proporcionar una imagen urbana homogénea. Para los equipamientos la tipología es específica ETE, para adaptarse a su programa funcional. El número de plantas es de dos, excepto para los equipamientos en ETE, que será de tres y para las edificaciones en Zonas Verdes, como kioscos, pérgolas, etc, que será de una planta.

A.3.4. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Existen los siguientes dominios públicos no municipales:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público de carreteras.
- Dominio público minero, con carácter general, y de modo especial la Reserva Estatal Minera "Almadén".

Se han tratado en los apartados correspondientes de la presente memoria.

A.4. RED BÁSICA DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

A.4.1. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

El Reglamento de Planeamiento de Extremadura establece en el Artículo 25.8.a) un mínimo de metros cuadrados de parques y jardines públicos en los Municipios de más de 3.000 habitantes. Sancti Spíritus no supera esa cifra, por lo que no es necesario realizar esta previsión.

A.4.2. SISTEMAS GENERALES

A.4.2.1. SG-01 AYUNTAMIENTO

		OBSERVACIONES
TIPO	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

A.4.2.2.SG-02 CONSULTORIO MEDICO

		OBSERVACIONES
TIPO	SANITARIO ASISTENCIAL	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	Servicio Extremeño de Salud
EXISTE	SI	

A.4.2.3. SG-03 ZONA VERDE AREA DE JUEGO. Dos zonas separadas por viario

		OBSERVACIONES

TIPO	ZONAS VERDES –AREA DE JUEGO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	Municipal
EXISTE	SI	Con plantación, sin mobiliario urbano

A.4.2.4. SG-04 COLEGIO PÚBLICO

		OBSERVACIONES
TIPO	EDUCATIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

A.4.2.5. SG-05 PABELLÓN POLIDEPORTIVO

		OBSERVACIONES
TIPO	CULTURAL DEPORTIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

A.4.2.6.SG-NU-01 CEMENTERIO

		OBSERVACIONES
TIPO	CULTURAL DEPORTIVO	Estudio sobre las necesidades del cementerio: Sancti Spíritus cuenta con un cementerio constituido por dos parcelas adyacentes de 1.336 y 220 metros cuadrados, en las parcelas 3312702UJ1131S0001GL y 3312701UJ1131S0001YL ascendiendo a un total de 1.556 metros cuadrados. Aunque se encuentra en suelo no urbanizable, tiene referencia catastral urbana. Según los datos municipales, se producen 4 enterramientos en nichos nuevos en cada año. Si se mantiene esta proporción, durante los 20 años de vigencia del plan se precisarán 80 nichos nuevos. El Ayuntamiento tiene iniciado el proyecto para la construcción de 60 nichos nuevos, por lo cual faltarían 20 nichos más para tener asegurada la demanda durante el periodo de vigencia del Plan. El grado de colmatación del suelo de la parcela del cementerio es medio. Según los datos disponibles, en uno de los laterales de la parcela cabrían los 20 nichos que faltan sin tener que aumentar la parcela.
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

A.4.2.7.SG-NU-02 DEPÓSITO DE AGUA POTABLE SUPERIOR Y TOMAS Y CANALIZACIONES DESDE EL EMBALSE Y HASTA EL OTRO DEPÓSITO

		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Polígono 2 Parcela 372. Referencia Catastral: 06118A002003720001LL Coordenadas ETRS89 h30: X: 314773,50 Y: 4310448,12
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	1990

A.4.2.8.SG-NU-03 DEPÓSITO DE AGUA POTABLE INFERIOR Y CANALIZACIÓN HASTA EL MUNICIPIO

		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Polígono 2 Parcela 68. Referencia Catastral: 06118A00200068 Coordenadas ETRS89 h30: X: 314434,56 Y: 4310675,32
OBTENIDO	SI	
GESTION	SI	
EXISTE	SI	

A.4.3. INFRAESTRUCTURAS. DEPURADORA.

Requisitos de tratamiento y de vertido: Según normativa, las aglomeraciones urbanas que cuenten con menos de 2.000 habitantes equivalentes y viertan en aguas continentales, contarán con un tratamiento secundario o proceso equivalente para las aguas residuales. El vertido deberá cumplir los requisitos que figuren en el cuadro 1 del anexo I del RD 509/1996. No obstante, las autorizaciones de vertido podrán ser más rigurosas. El vertido de fangos procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales a las aguas continentales está prohibido.

Por todo ello, en el Plan General se propone la construcción de una EDAR que garantice lo establecido en lo anteriormente citado.

Se propone una ubicación aproximada, por estar sujeta a un proyecto más detallado. Debe garantizar la población horizonte establecida por el presente Plan.

A.5. FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Este plan realiza la ordenación detallada de todo el suelo urbano, por lo que no es necesario formular instrumentos de desarrollo.

En su caso, la modificación de la ordenación detallada mediante redacción de planeamiento de desarrollo se ajustará a lo indicado en los artículos 71, 72 y 73 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura (modificada por la Ley 9/2010) y los artículos y los artículos 52 a 84 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

A.6. CONCLUSION Y MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que resulta como consecuencia del estudio realizado en la Memoria Informativa y de la aplicación de la legislación vigente es el de un término municipal con gran incidencia de protecciones de distinto tipo que darán gran protagonismo al terreno rural con valor paisajístico y ambiental.

En el suelo no urbanizable la legislación vigente ordena por un lado los usos y actividades en general, y por otro regula la edificación. El plan impondrá ciertos límites, además de los destinados a proteger el medio ambiente y los derivados de la legislación sectorial aplicable, los encaminados a impedir la aparición de núcleos de población ilegales o clandestinos. Sin perjuicio de lo anterior, este plan contempla desde la existencia de viviendas aisladas hasta instalaciones hoteleras, que permitirán el disfrute de un entorno de gran belleza y atraerán inversiones económicas beneficiosas para la población.

Respecto al suelo urbano se tendrá un solo núcleo. El núcleo urbano tendrá una división en zonas, una principalmente residencial para acoger a la población existente y la demanda futura y otra de producción industrial, en consonancia con la apuesta de la Comunidad Autónoma Extremeña de reforzar estos pequeños municipios de existencia multisecular.

B. CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO EN FUNCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (Y SUS MODIFICACIONES).

B.1. SUELO URBANO (ARTÍCULO 9 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010)

El suelo urbano está constituido por el suelo que ya había sido definido como tal por el planeamiento anterior, con algunas adiciones y sustracciones que han sido justificadas detenidamente en el título A de esta memoria.

El Plan General Municipal de Sancti Spíritus diferencia, en el suelo urbano, las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado.

En el plano correspondiente, para cada parcela catastral o porción de parcela de suelo urbano, se ha señalado si se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado.

B.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO (ARTÍCULO 9.1 LEY 15/2001)

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, y además no están incluidos en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado, (Artículo 4 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura).

En concreto, se han clasificado como suelo urbano consolidado: Las parcelas catastrales definidas como urbanas consolidadas por el planeamiento anterior por formar parte del núcleo de población, estar urbanizadas y tener acceso rodado por vía municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Además de comprobar su consolidación por el planeamiento anterior se ha realizado el trabajo de campo y las consultas necesarias para asegurar que se mantiene dicha consolidación y no se da una insuficiencia que exija incluirlos en el no consolidado (Artículo 4.2.c) del Reglamento). Por otro lado, en estas zonas, no está previsto incremento de edificabilidad ni operaciones de reforma interior que impidan clasificarlo como consolidado (Artículo 4.2.a) y b) del Reglamento).

Se incluyen también dentro del Suelo Urbano Consolidado los viarios y acerados pavimentados, por los cuales discurren los servicios urbanos que causan la categorización como Consolidado.

Por último, se añaden los espacios libres y zonas verdes.

B.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ARTÍCULO 9.2 LEY 15/2001)

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano no consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, pero se incluyen en los supuestos de suelo urbano no consolidado (Artículo 4 del Reglamento).

Concretamente, los terrenos pertenecientes a la unidad de actuación urbanizadora existente y algunos para los que se necesita terminar la dotación de instalaciones urbanas.

B.2. SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 11 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010)

En aplicación del artículo 11 de la Ley del Suelo y el 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General Municipal clasifica y diferencia las siguientes categorías de suelo no urbanizable: protegido y común.

B.2.1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Se han adscrito a la categoría de suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

B.2.1.1.Suelo no urbanizable de protección natural

Este suelo procede de dos fuentes diferentes:

- La Red de Áreas Protegidas de Extremadura y
- Los Hábitats naturales

En primer lugar, se incluyen en esta clase de Suelo los terrenos pertenecientes a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, concretamente la Red Ecológica Europea NATURA 2000.

Se adscriben por lo tanto al Suelo No urbanizable de Protección Natural los terrenos que pertenecen a la Red Natura 2000:

1. “La Serena y Sierras Periféricas”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
2. “Embalse de la Serena”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
3. “La Serena”. Zona de Especial Conservación (ZEC).

En aplicación de lo expuesto en el artículo 3, de la Directiva del Consejo de 2 de abril de 1979 relativa a la conservación de aves silvestres (79/409/CEE), el objetivo de las zonas de especial protección de aves es la preservación, mantenimiento y el restablecimiento de los biotopos y de los hábitat.

La superposición de los espacios de La Red de Áreas Protegidas de Extremadura genera las siguientes sub-variedades, en la forma que se justifica a continuación.

B.2.1.1.1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Superposición ZEC “La Serena” y ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas”.

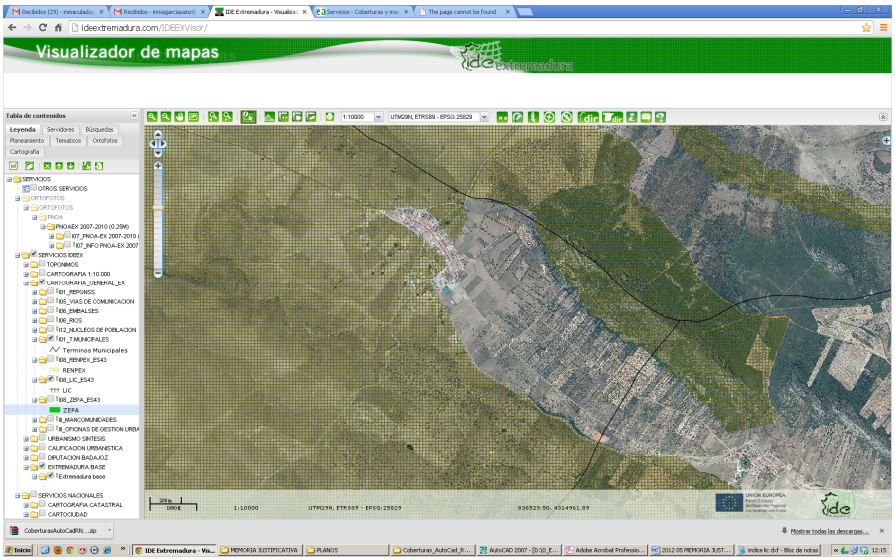
El ámbito de aplicación viene dado por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10000.

B.2.1.1.2. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Zona “Embalse de la Serena”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA)

El ámbito de aplicación viene dado por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10000.

Los ámbitos de la Red Natura, tanto ZEPA como ZEC, presentes en el término municipal, se corresponden con las delimitaciones actualizadas y publicadas mediante la publicación de la cobertura geográfica actualizada de las ZEPA, y la Decisión de Ejecución de la Comisión de 7 de noviembre de 2013, por la que se adopta la séptima lista actualizada de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica alpina, respectivamente, así como los Planes de Gestión publicados en 2015.

Concretamente, “La Serena y Sierras Periféricas”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), y “La Serena”. Lugar de Interés Comunitario (LIC) han aumentado su ámbito respecto a lo que se tenía en la fase de redacción del Plan anterior a la Aprobación Inicial, ya que se le ha añadido la Sierrecilla en el extremo este del término municipal.



B.2.1.1.3. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat "Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos"

Según la Directiva 92/43 CEE en el término municipal se localizan varios hábitats, que han de ser preservados por su valor ecológico[1].

- Cód. UE 6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*
- Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- Cód. UE 92D0 Galería y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae*)
- Cód. UE 8130 Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos
- Cód. UE 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus spp*.

Todos ellos, excepto parte del 5330, quedaban englobados dentro de las ZEC y ZEPA, por lo que no hizo falta una subvariedad de suelo.

Para este último, se definió esta subvariedad, que ocupa un pequeño espacio al este del término municipal.

B.2.1.2.Suelo no urbanizable de protección ambiental

B.2.1.2.1. Suelo no urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección ambiental de Cauces la franja de terreno a ambos márgenes del cauce con una anchura de 100 m, medidos horizontalmente desde la delimitación de cauce público.

Dentro de esta franja de terreno a ambos márgenes se distinguen a su vez dos franjas, que delimitarán la zona de dominio público hidráulico con una anchura de 5m medidos horizontalmente desde la delimitación del cauce y una zona de policía que comprende el terreno desde la arista exterior del dominio público hasta los 100 m.

[1] En la versión que se aprobó inicialmente, los hábitats se habían designado de la siguiente manera:

- Poo bulbosae-Trifolietum subterranei+ Rivas Goday 1964
- Cytiso scoparii-Retametum sphaerocarpae+ Rivas-Martínez" ex V. Fuente 1986
- Trifolio resupinati-Holoschoenetum+ Rivas Goday 1964
- Pyro bourgaeanae-Securinegetum tinctoriae+ Rivas Goday 1964
- Poo bulbosae-Onobrychidetum eriophorae+ Rivas Goday," Ladero & C. Rivas in Rivas Goday & Ladero 1970

En la versión que se propone para aprobación provisional y definitiva se recoge la denominación correcta según el "Manual de Interpretación de los Hábitat de la Unión Europea", según la indicación del Informe de Afección a Red Natura, del Servicio de Conservación de la Naturaleza de Extremadura (12/07/2016) y en la Memoria Ambiental del Plan General.

Se superpone parcialmente con las demás zonas de suelo no urbanizable protegido, y se aplican simultáneamente todas las condiciones que le afecten.

En el término municipal se encuentran los siguientes cauces públicos y embalses:

- Embalse de la Serena, cuya cota que delimita el cauce público es la cota 352.

- Arroyo de los Carneros.

- Arroyo de la Dehesa.

- Arroyo de la Garbayuela.

- Arroyo de Serrano.

B.2.1.3.Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras

B.2.1.3.1. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras - Carreteras

Carreteras:

- BA-128
- BA-129
- BA-130
- EX – 322

El artículo 82 del Reglamento General de Carreteras establece que la zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (según definición del artículo 23.1 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras).

Dentro de los límites externos de la zona de afección, van a quedar tanto el trazado de la carretera como las zonas anteriormente señaladas.

Por tanto, se incluye dentro del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras-carreteras el terreno comprendido entre las dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros , medidas desde las citadas aristas. (Artículo 82 del Reglamento General de Carreteras y artículo 23.1 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras)

La definición que el Reglamento de Carreteras hace de explanación en su anexo final es:

Explanación: Zona de terreno realmente ocupada por la carretera, en la que se ha modificado el terreno original.

B.2.1.4.Suelo no urbanizable de protección cultural

B.2.1.4.1. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Cultural Arqueológico[2]:

El entorno de 200m alrededor de cada uno los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal, inscritos en el Catálogo de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura. Se asignan las correspondientes fichas.

Todas estas determinaciones quedan reflejadas en los planos de ordenación estructural y en el texto del Catálogo de forma exhaustiva.

B.2.2. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Se adscribe al Suelo No urbanizable Común el Suelo No Urbanizable no incluido en ninguna de las categorías de Suelo Protegido.

[2] Ver también el apartado de informes sectoriales sobre patrimonio de esta memoria justificativa.

C. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

C.1. CATEGORIAS Y REGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

De acuerdo con la sistematización de contenidos según los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura, en la disposición adicional tercera, regla 1ª de dicha Ley, y en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

C.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La distinción entre determinaciones de ordenación estructural y detallada viene dada por los artículos 23, 24 y 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Respecto a la posibilidad de aplicar la regla 1ª de la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, no se ha considerado necesario realizar ninguna adaptación particular.

Por tanto, tienen el carácter de ordenación estructural las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:

ORDENACION ESTRUCTURAL		
DETERMINACION	DETERMINACIÓN ESCRITA	DETERMINACIÓN GRÁFICA. PLANOS.
Modelo asumido de evolución urbana	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANOS CLASIFICACIÓN
Fijación de las directrices	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANOS CLASIFICACIÓN
Previsión de la expansión urbana a medio plazo	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-
Reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas	Caps. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES
Clasificación del suelo delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas y, en su caso, variedades.	Cap. 3Normas Urbanísticas	PLANO CLASIFICACIÓN
Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. PLANO GESTIÓN.
Secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-
División en zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas.	Cap 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES.
Establecimiento de usos globales y compatibles en cada zona de ordenación urbanística	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-
Definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas en cada zona de ordenación urbanística.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-

Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbano, señalando, en su caso, los sistemas generales adscritos.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. PLANO GESTIÓN.
Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.	Cap. 2 Normas Urbanísticas	PLANOS CLASIFICACIÓN
Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.	Cap. 2 Normas Urbanísticas	-
Ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos, las instalaciones y las actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.	Cap. 2 Normas Urbanísticas	-
Red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES.
a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los Municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, nunca será inferior a cinco mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potenciales previstos por el planeamiento, y en los Municipios comprendidos entre 3.000 y 5.000 habitantes nunca será inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes o potenciales previstos por el planeamiento. En los Municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho este tipo de reserva no estará sujeto a mínimo alguno.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-
b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES.
c) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES.
d) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.	Caps. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES.
e) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.	Caps. 3 Normas Urbanísticas	PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES.
9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU).	Cap. 3 Normas Urbanísticas	PLANOS CLASIFICACIÓN
10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano (SU) sujeto a operaciones de reforma interior y las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC), así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-
11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. La cuantificación de la superficie vinculada al expresado destino final deberá basarse en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el Plan.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-
Podrá destinarse igualmente parte del suelo urbano (SU) a otros usos de interés social a los que sea aplicable, en virtud de cualquier título público, un régimen de precio tasado de venta o alquiler, en cantidad suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. La cuantificación de la superficie con tal destino deberá basarse en la oportunidad de incentivar la actividad social o económica correspondiente. En todo caso, y como mínimo, deberá vincularse a los destinos a que se refiere el primer párrafo del presente número la superficie de suelo precisa para la realización del 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido en cada unidad de actuación.	Cap. 3 Normas Urbanísticas	-
Planos de ordenación. Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural referidas a las áreas contiguas de los Municipios colindantes, que acrediten la coherencia de las de éstos y las del planeamiento general.	-	-

C.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se ha realizado la aplicación directa del artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Tienen el carácter de ordenación detallada las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:

a) El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado o no, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

ORDENACION DETALLADA		
DETERMINACION	DETERMINACIÓN ESCRITA	DETERMINACIÓN GRÁFICA. PLANOS.
1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
Esta red comprenderá, para la totalidad del suelo urbano (SU) y, en su caso, no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en el número 3 del artículo anterior.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.	Caps. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ABASTECIMIENTO PROPUESTO.
5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de alcantarillado, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO SANEAMIENTO PROPUESTO.
5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes energía eléctrica alumbrado, telecomunicaciones y red viaria enlace con las redes municipales existentes.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ELECTRICIDAD PROPUESTA. ALUMBRADO PROPUESTO.
6. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
b) El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas.	-	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
c) Los usos pormenorizados del ámbito ordenado.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.
d) Los resultados posibles, con carácter orientativo, de la ordenación prevista.	Cap. 4 Normas Urbanísticas	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1.

D. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS: (ARTÍCULO 74 DE LA LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA

La finalidad de este apartado es la justificación del Artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal de 2008, del Artículo 74 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y del Artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

D.1. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.1

Antes de la justificación de los estándares ya se han identificado los terrenos correspondientes al Suelo Urbano Consolidado y al No Consolidado. Partiendo de esto, se va a estudiar la edificabilidad existente o prevista, y según el resultado obtenido, se determinará si dicha edificabilidad se mantendrá, se disminuirá o se incrementará.

D.1.1. DEFINICION DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA PARA USO GLOBAL RESIDENCIAL

Se va estudia la edificabilidad existente o prevista en terrenos calificados con uso global residencial, y según el resultado obtenido, se determinará si dicha edificabilidad puede incrementarse, o se mantendrá o disminuirá.

D.1.1.1.Zona de Ordenación Urbanística Residencial “CENTRO”

D.1.1.1.1. Delimitación

Procede del suelo urbano del planeamiento anterior. Esta zona contiene todo el suelo urbano consolidado, y las pequeñas obras públicas ordinarias para completar la urbanización, del suelo urbano no consolidado.

D.1.1.1.2. Edificabilidad prevista por el planeamiento anterior

Para el cálculo de la edificabilidad prevista se ha obtenido de los planos la superficie en planta de cada manzana o parte de manzana y se le ha aplicado la edificabilidad en el supuesto más denso.

DELIMITACION DE SUELO URBANO				
NORMATIVA DE SUELO URBANO.				
ZONA		PERIMETRO URBANO	ORDENAZA 1	ORDENANZA 2
CARACTER		RESIDENCIAL PUBLICO	DEPORTIVA	VERDE PUBLICO
PLANO Nº		1	1	1
TIPOLOGIA URBANA		MM- MD	LIBRE	---
CONDICIONES ESTETICAS		ART. 67	---	---
CONDICIONES MINIMAS DE LA PARCELA	M2. SUPERFICIE	150	1.500	900
	Ml. FACHADA ØMIN	5	30	30
VUELOS MAXIMOS		ART. 31	LIBRE	---
ALTURAS MAXIMAS	Nº PLANTAS	II	II	I
	METROS	7,50	LIBRE	3,50
EDIFICABILIDAD MAXIMA.	SOBRE SOLAR M2/M2	2,20	o,50	0,10
	SOBRE ZONA	---	---	---
	FONDO MAX. EDIFICABLE	20,00 m.	LIBRE	---
OCUPACION MAXIMA	PLANTA BAJA	100 %	10 %	5 %
	RESTO PLANTA	80 %	10 %	---
EDIFICACIONES E INSTALACIONES CARACTERICTICAS EN CADA ZONA		---	DEPORTIVA	COMPLEMENTARIAS Y PROVISIONALES.
USOS E INTENSIDADES	CATEGORIA VIVIENDA	1ª y 2ª	NO	NO
	PUBLICO	TODOS	DEPORTIVO	SOLO COMPLEMENTARIOS.
	CATEGORIA INDUSTRIA	1ª y 2ª	NO	NO
	SITUACION	1ª y 2ª		

En concreto, han sido determinantes:

- La tipología edificatoria más densa de las previstas es alineada a vial, y como no existe zonificación, se puede aplicar a todas las parcelas.

- Está permitida una ocupación de parcela del 100% en planta baja y del 80% en planta primera.

- El número máximo de plantas es dos.

- El fondo máximo edificable es 20m.

Por otro lado, se ha grafiado el perímetro de la Zona de Ordenación y se ha obtenido su superficie.

La división entre la superficie edificable y la superficie de la Zona de Ordenación es la edificabilidad prevista por el planeamiento anterior en esta Zona de Ordenación Urbana.

A continuación, se muestra el resultado obtenido aplicando los criterios del PDSU vigente.

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	155.671,00
SUPERFICIE DE SUELO TOTAL	133.040,90
EDIFICABILIDAD GLOBAL	1,170

D.1.1.1.3. Edificabilidad prevista por el Plan General

El Reglamento de Planeamiento establece en el suelo clasificado como urbano el límite máximo de edificabilidad en 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística calificadas para uso global residencial.

Visto el resultado, el presente Plan no propondrá incrementos de aprovechamiento en esta Zona de Ordenación, para lo cual se mantendrán en esta ZOU las condiciones edificatorias vigentes para que esta edificabilidad se mantenga.

Z.O.U.	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO EN Z.O.U.	SUPERFICIE SUELO NO CONSOLIDADO EN Z.O.U	SUELO CONSOLIDADO CUMPLE PROPORCION >2/3 = >66,66%	EDIFICABILIDAD PREVISTA PLANEAMIENTO ANTERIOR (m2t/m2s)	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM
CENTRO	RESIDENCIAL	133.040,90	122.106,58	10.934,32	91,78%	1,170	NO

DESGLOSE DE SUPERFICIES DE S.U.N.C. EN Z.O.U. CENTRO: UNIDADES DE ACTUACIÓN POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN(UA-OPO)	SUPERFICIE (m2)
OPO-01	4.139,18
OPO-02	2.974,34
OPO-03	3.820,80
TOTAL	10.934,32

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los parámetros del planeamiento anterior.

Tabla resumen de las condiciones edificatorias de la Zona Centro:

Tipologías edificatorias permitidas:	Edificación en manzana compacta EMC, mayoritaria en la población. Edificación Aislada Exenta, EAE, segunda en número de edificaciones. Edificación Aislada Adosada EAA, de la que existen algunas edificaciones. Edificación en Tipología Específica, ETE, para equipamientos y construcciones en zonas verdes.
Número de plantas:	Se mantiene la ordenación anterior: 2.
Ocupación: Superficie ocupable máxima planta baja	Se mantiene la anterior, pero redactada de distinta manera para que se pueda adaptar a las distintas tipologías. Ahora se redacta: *La superficie ocupable máxima en planta baja es la cifra resultante de trazar una paralela a la alineación exterior a 20 metros de la misma.*
Ocupación: Superficie ocupable máxima planta primera:	La menor entre la superficie ocupable máxima en planta baja y el 80% de la superficie del solar.
Edificabilidad neta:	La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y número de plantas al solar.

Estas son las condiciones principales. En las normas urbanísticas se desglosan más pormenorizadamente, distinguiendo entre ordenación estructural y detallada.

D.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.2 Y REGLAS 3ª.4 Y 4ª.3 DE LA DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LSOTEX

En el periodo desde la aprobación inicial a la aprobación provisional entra en vigor la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

D.2.1. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO RESIDENCIAL

Se establece una edificabilidad residencial bruta de 0,7m^2t/m^2s.

Las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

(Supera el mínimo de la Regla 3ª.4 Disposición Adicional Tercera).

D.2.1.1.Cesión de aprovechamiento lucrativo

En cuanto a la cesión de aprovechamiento lucrativo se procede a aplicar la exención de la nueva versión de la Ley, por tratarse de un municipio inferior a 2.000 habitantes. En el Plan General, pues, se elimina dicha cesión, que sí aparecían la aprobación inicial.

D.2.1.1.Cesiones dotacionales

En cuanto a las cesiones dotacionales, en la aprobación inicial se habían cuantificado en el 15% del suelo ordenado, y esta versión del Plan se mantienen, aunque podrían disminuirse al 10%.

Ello se decide así porque la edificabilidad neta por parcela de la ordenación anterior no resultaba muy elevada y al bajar las cesiones dotacionales, bajaría también esta. Como la edificabilidad bruta queda inalterada, parece más adecuado no modificar el diseño y la ubicación de las cesiones que ya se ha expuesto al público del modo previsto en la normativa vigente.

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD BRUTA PGM	EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA LSOTEX Y RPLANEX	CUMPLE
UAU-SU-01	SUNC	RESIDENCIAL	4976,10	0,7	0,7	SI
UAU-SU-02	SUNC	RESIDENCIAL	4093,85	0,7	0,7	SI
UAU-SU-03	SUNC	RESIDENCIAL	2542,85	0,7	0,7	SI

NOMBRE	APR. OBJETIVO (m2 techo)	DOTACIONES PÚBLICAS PGM (m2 suelo)	MÍNIMO DOTACIONES PÚBLICAS LSOTEX (m2 suelo)	CUMPLE
UAU-SU-01	3483,27	750,58	746,42	SI
UAU-SU-02	2865,70	710,40	614,08	SI
UAU-SU-03	1780,00	482,84	381,43	SI

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN DETALLADA

En ella, la edificabilidad neta por parcelas es la resultante de dividir el aprovechamiento de la unidad por la superficie de solares con aprovechamiento lucrativo.

NOMBRE	SUPERFICIE DE SOLARES	CESIÓN DE VIARIO (m2 suelo)	EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	ZONAS VERDES (m2 suelo)	SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS
UAU-SU-01	3309,05	1667,05	750,58	0,00	2558,47	1,361	NO SE EXIGEN
UAU-SU-02	2367,15	1726,70	710,40	0,00	1656,75	1,730	NO SE EXIGEN
UAU-SU-03	1625,00	917,85	482,84	0,00	1142,16	1,558	NO SE EXIGEN

Nota: En virtud de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2001 de Suelo de Extremadura, reglas 3.4 y 4.3. "Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable las dotaciones públicas se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine." El Municipio ha determinado en la ordenación detallada que se dediquen las dotaciones íntegramente a equipamientos, por encontrarse en un pequeño municipio en un entorno rural, que precisa más equipamientos que zonas verdes.

D.2.2. RESERVAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTO (ART. 74.1 LSOTEX Y 27 Y 28 RPLANEX)

D.2.2.1.Suelo urbano

En el suelo urbano, en aplicación del Artículo 27 del Reglamento de planeamiento de Extremadura de 2007, se debería tener reserva de suelo para 1 plaza pública por cada 200 m^2t edificables de cualquier uso.

En la parte donde ya están los viarios hechos es físicamente imposible alcanzarlo por la densidad del casco y lo estrecho de las calles.

En las unidades de actuación urbanizadora de suelo urbano se han previsto reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario, en la proporción de 1 plaza por cada 200 m^2t de techo potencialmente edificable. De esas plazas, aplicando el Artículo 18 del Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, se destinará el 2% a plazas adaptadas a minusválidos.

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	APR. OBJETIVO (m2 techo)	PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO PGM	MÍNIMO PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO LSOTEX Y RPLANEX	CUMPLE
UAU-SU-01	SUNC	RESIDENCIAL	4976,10	3483,27	18	17,42	SI
UAU-SU-02	SUNC	RESIDENCIAL	4093,85	2865,70	15	14,33	SI
UAU-SU-03	SUNC	RESIDENCIAL	2542,85	1780,00	9	8,90	SI

D.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO REGLA 6ª DE LA DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LSOTEX

	Superficie en m2
SUELO URBANO CONSOLIDADO	122.106,76
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	22.547,12
TOTAL SUELO URBANO	144.653,88
PORCENTAJE DE URBANO NO CONSOLIDADO RESPECTO AL SUELO URBANO CONSOLIDADO	18,47%
¿CUMPLE DISPOSICION ADICIONAL TERCERA, REGLA 6ª DE LA LEY 9/2010?	SI

D.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.3 Y REGLA 3ª.1 DE LA DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LSOTEX. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no es obligatorio y no se realizan por tanto reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, por indicación de la Corporación Municipal.

E. ORGANIZACION DE LA GESTION DE LA EJECUCIÓN.

Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de las unidades de actuación se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General, siguiendo las Directrices de la ordenación.

E.1. ÁREAS DE REPARTO

En el Suelo Urbano Consolidado no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en términos de aprovechamiento objetivo.

En el suelo urbano no consolidado con obras públicas ordinarias para completar la urbanización no es necesario delimitar áreas de reparto, puesto se puede aplicar el de aprovechamiento objetivo una vez que las parcelas alcancen la condición de solar.

En los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado el Plan General Municipal establece las siguientes áreas de reparto:

- Cada unidad de actuación urbanizadora constituye un área de reparto.

Para calcular el aprovechamiento medio ha dividido el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta.

Como no se han adscrito sistemas generales el aprovechamiento medio resulta igual al objetivo.

E.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO.

El suelo de las tres unidades de actuación urbanizadora es propiedad del ayuntamiento.

En la medida que ha sido posible se han delimitado de forma que la ejecución de una Unidad de Actuación no es condición para la ejecución de las vecinas.

Se ha procedido a elaborar unas fichas para todas las unidades de actuación en las que se indican conjuntamente todos los parámetros necesarios para la ejecución de dichas unidades.

En las fichas de gestión de las unidades de actuación se puede ver el aprovechamiento objetivo o real de cada una.

La delimitación es ordenación de carácter estructural, pero como este plan también realiza la ordenación detallada, en realidad se trata de un proceso que se retroalimenta, como se verá en la justificación de la ordenación detallada. Una vez finalizado el proceso entonces es posible separar ordenación estructural y detallada.

E.3. PREVISIONES DE CRECIMIENTO Y DEFINICION DE FASES

Si se estima una vigencia razonable del Plan General Municipal de 20 años, dividiéndolo en cuatro quinquenios, se tendrán cuatro fases para la ejecución y desarrollo del Plan.

En la siguiente tabla se muestra las cuatro fases de la ejecución y desarrollo del Plan y cuáles son las actuaciones que previsibles en dicho periodo, siguiendo las directrices dadas por el plan.

FASE	UNIDADES DE ACTUACIÓN
I	OPO-01 OPO-02 OPO-03
II	UAU-01
III	UAU-02
IV	UAU-03

F. CONSIDERACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

F.1. DOCUMENTACIÓN DE INICIO Y DOCUMENTO DE REFERENCIA

El Plan General Municipal se redactó inicialmente con la información proporcionada por las Consejerías de Fomento y de Medio Ambiente. Se redactó un Documento de Inicio, el cual se envió a la Consejería de Medio Ambiente.

Dicha Consejería emitió el Documento de Referencia, el cual se tuvo en cuenta, por un lado, para la redacción de la versión del Plan General que se pretendía aprobar inicialmente.

Por otra parte, dicho Documento de Referencia sirvió, junto con actualizaciones de la Consejería, para la redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Este informe, por tanto, pudo dar una mayor profundidad a algunos aspectos, especialmente a los ámbitos de la Red Natura 2000, que fueron actualizados en 2013. Si bien, por desajustes de contratación, el ISA se elaboró con dos años de retraso con respecto a la versión del Plan que se pretendía aprobar inicialmente, con lo cual algunas de las observaciones del ISA sobre el ámbito de la Red Natura no se tuvieron en cuenta en dicha aprobación inicial, sino que se encomendó a la aprobación provisional.

F.2. DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA INCORPORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL AL PLAN GENERAL MUNICIPAL QUE SE APROBÓ INICIALMENTE EN PLENO DE 10/02/2015

A continuación, se reproduce el documento expresivo, con fecha de julio de 2016, exigible en aplicación del Reglamento de Evaluación Ambiental de Extremadura, preparado por el Equipo Redactor para el Ayuntamiento, con el objeto de adjuntarlo al expediente de la evaluación ambiental del Plan General Municipal.

Nota: Como se ha indicado en el apartado anterior, las modificaciones de los ámbitos de la Red Natura diferían con respecto a la versión para aprobación inicial, con lo que el ISA, aunque lo indicaba, no fue incorporado en ese sentido.

F.2.1. INTRODUCCIÓN

El Plan General Municipal de Sancti Spíritus (Badajoz) incorporó a su redacción las indicaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental, las cuales tomaron a su vez en consideración las instrucciones del Documento de Referencia de la Evaluación Ambiental.

De modo especial, el ISA ha sido determinante en la redacción del Plan General aprobado inicialmente en los siguientes aspectos.

F.2.2. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA RED NATURA

En el PGM se clasificó como suelo no urbanizable de protección natural los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 en el término municipal, ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas", ZEPA "Embalse de la Serena" y ZEC "La Serena", así como los hábitats de interés comunitario y otras formaciones.

En el proceso de evaluación ambiental se tuvo conocimiento de la redelimitación de las zonas de Red Natura, concretamente ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" en el Peñón de la Sierrecilla, la cual se trasladó al Plan General Municipal.

F.2.3. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA

Según se indicaba en el Documento de Referencia, se cuantificaron las demandas en función de las indicaciones del informe de Confederación, y se aportó en el Plan General la información que en el mismo se solicitaba.

F.2.4. ALTERNATIVA SELECCIONADA

Por otra parte, en el ISA se consideraron dos alternativas, que evolucionaban con respecto a la del documento de inicio. En la alternativa 2 se contempló la ampliación de la Cobertura de Red Natura que hemos indicado más arriba.

El estudio de alternativas del Informe de Sostenibilidad Ambiental mostró la más favorable ambiental, económica y socialmente. Dicha alternativa fue la seleccionada.

F.2.5. PLANES DE PROTECCIÓN DE ESPECIES

En el ISA se estudiaron y, por ello, en el PGM se indicaron los planes de protección de especies como el Lince Ibérico, Águila Imperial Ibérica, Buitre Negro, Águila Perdicera, Grulla Común, Macromia Splendens, Oxygastra Curtisii, Gomphus Graslinii, Coenagrion Mercuriale, Murciélago Mediano de Herradura, Murciélago Mediterráneo de Herradura y Murciélago Ratonero Forestal.

F.2.6. PLAN FORESTAL DE EXTREMADURA

El estudio del mismo subrayó la conveniencia de clasificar como suelo no urbanizable protegido el Entorno del Peñón de la Sierrecilla.

F.2.7. INDICADORES

Se utilizaron los indicadores que venían reflejados en el Documento de Referencia.

F.3. INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES FINALES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

La Propuesta de Memoria Ambiental fue emitida con fecha 16 de septiembre de 2016 por la Consejería de Medio Ambiental y Rural, Políticas Agrarias y Territorio en el marco del procedimiento establecido por la Ley 15/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, se concedió al Ayuntamiento el periodo reglamentario de 20 días para manifestar sus observaciones.

Éste contestó a vuelta de correo a la Consejería, manifestando su conformidad con la totalidad de la misma.

Asimismo, este dio órdenes al equipo redactor de incorporar las determinaciones finales de la Memoria Ambiental al Plan General Municipal, las cuales se reflejaban en el apartado 7 de la Memoria Ambiental y son preceptivas, habiéndose de incorporar antes de la aprobación provisional.

Dicha actuación de implementa considerándolas una por una en la presente Memoria Justificativa y trasladándolas a las Normas Urbanísticas en forma de articulado, si se trata de prescripciones verbales, así como a los Planos de ordenación si se trata de determinaciones gráficas.

A continuación, se desarrolla cada punto en un apartado.

F.3.1. INDICACIÓN 1

La primera de las indicaciones de la Memoria Ambiental establecía que se debían recoger las medidas y actuaciones de la Memoria Ambiental, así como del Informe de Sostenibilidad Ambiental, siempre que este no fuera contradictorio con la Memoria Ambiental.

El equipo redactor entendió que la implementación de ese aspecto se podría reducir a tener en cuenta la Memoria Ambiental, puesto que el ISA ya se había incorporado a la ordenación, con las salvedades del apartado anterior.

F.3.2. INDICACIÓN 2

La segunda indicación se preocupaba de dejar garantizado que se hubiese tenido en cuenta en la propia evaluación ambiental, e incorporado al Plan General, lo indicado en el artículo 9 de la estatal *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

A este respecto, nos parece importante señalar que los aspectos que se recogen en la Ley medioambiental se superponen con lo establecido en la materia propia de la ordenación territorial y urbanística, sin embargo, y para dar cumplimiento a la misma, se justifica todo ello, aun a riesgo de caer en ciertas duplicidades que esperamos no induzcan a error.

Como indica la Memoria Ambiental, se han tratado los siguientes aspectos en la letra precedente de la presente Memoria Justificativa, con los consiguientes resultados normativos: Biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores bioclimáticos. Especialmente, los aspectos más relacionados con la protección del medio ambiente se han estudiado en la evaluación medioambiental del mismo.

Por su parte, el aspecto transversal del cuidado de los bienes materiales se ha examinado en todo lo relacionado con el carácter normativo de la protección y límites de la propiedad privada a lo largo de todo el documento. También se ha afrontado en el informe sectorial de los inmuebles afectos a la Consejería competente en la ordenación de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, así como en lo que la protección del patrimonio cultural impone de límites a la propiedad privada.

Del mismo modo, la protección del patrimonio histórico fue objeto de estudio pormenorizado en el Catálogo del Plan General.

Por su parte, el paisaje suscita en la actualidad una doble vertiente de interés, pues es recogido tanto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural como por la normativa medioambiental, produciéndose a veces ciertas fricciones en cuanto a la delimitación de competencias sobre la materia. El equipo redactor, dirigido en España por imperativo legal por un Arquitecto o un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, reviste en estos asuntos un carácter necesariamente interdisciplinar. En este aspecto, el redactor trata de aunar las diferentes perspectivas que desde distintos organismos tienen las distintas administraciones, tratando de atender a las aportaciones constructivas de todas ellas.

Por último, la estatal Ley 9/2006 medioambiental, vela también porque se tengan presentes en los Planes y Programas los aspectos de la ordenación del territorio y el urbanismo.

Por parte de la Ordenación del Territorio, en el proceso se realizó la correspondiente consulta sobre el mismo, y si bien no existían figuras de ordenación del territorio en vigor, sí se tuvo en cuenta la inserción del municipio en el marco de una entidad superior, estudiando en la evaluación ambiental, especialmente en la fase del Informe de Sostenibilidad Ambiental, los planes interrelacionados, tanto autonómicos como estatales.

Con respecto al propio urbanismo, puesto que el Plan General es materia directamente urbanística, se identifica con él.

F.3.3. INDICACIÓN 3

“El objeto de las determinaciones es evitar afecciones sobre el medio ambiente, por ello, se adoptarán las necesarias para evitar que se produzcan efectos ambientales significativos sobre los factores ambientales implicados en la evaluación”.

Concretamente, el Plan General únicamente prevé obras en las acciones urbanizadoras y obras públicas ordinarias, que son las que pueden afectar de modo directo. En estas actuaciones se habrá de tener en cuenta las medidas correctoras de los distintos documentos de esta evaluación ambiental.

F.3.4. INDICACIÓN 4

La trasposición de la indicación 4, referida al cumplimiento de la normativa en materia medioambiental vigente en Extremadura, se realiza en el apartado final de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el que se indica la normativa a aplicar.

F.3.5. INDICACIÓN 5

La trasposición de la indicación 1, referida al cumplimiento de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se realiza en el apartado final de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el que se indica la normativa a aplicar.

F.3.6. INDICACIÓN 6

Se ha dedicado un artículo de las Normas Urbanísticas al artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura:

ART. Actividades sometidas a Informe de afección en terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

F.3.7. INDICACIONES 7 y 8

Los nuevos límites de la ZEC “La Serena”, de la ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y la ZEPA “Embalse de la Serena”, así como la zonificación establecida por el Plan de Gestión se han incorporado en los planos de ordenación estructural de Clasificación del término municipal.

F.3.8. INDICACIONES 9, 10 Y 14

El Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar” se recoge con el número 25 en el Plan Director de Red Natura 2000, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015.

Por una parte, se han dedicado artículos de las normas urbanísticas a:

ART. Traslación del PLAN DIRECTOR de Red Natura 2000 al término municipal

ART. Incorporación del Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar” al Plan General Municipal

Se han trasladado a los planos las zonificaciones del Plan de Gestión.

La limitación de usos se ha reflejado en las normas urbanísticas, en el cuadro resumen,

ART. Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos contemplados por la Ley 15/2001 (LSOTEX) en Suelo No Urbanizable.

Algunas especificaciones ha sido necesario matizarlas o explicarlas recurriendo a llamadas en ese artículo, o bien en las fichas de condiciones edificatorias.

F.3.8.1.Suelo No Urbanizable de Protección Natural Superposición ZEC "La Serena" y ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas", observaciones para el uso vivienda

1º. Las indicaciones anteriores de esta ficha en cuanto a volúmenes son completamente aplicables a las viviendas ya existentes a fecha de aprobación definitiva del Plan General Municipal (sin que ello implique prejuicio favorable sobre la legalidad de las mismas con respecto al momento en que fueron construidas).

2º. Sin embargo, el Plan Director de Red Natura, realizó indicaciones en cuanto a volúmenes y materiales, los cuales se han de trasladar aquí al orden urbanístico.

El artículo 2.6.5 del Plan Director de Red Natura 2000 aportó las motivaciones medioambientales que justifican la intervención sobre las construcciones residenciales en el medio rural, al indicar:

"Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio".

Ahora bien, las instrucciones y recomendaciones del Plan Director implican ciertas dificultades en la articulación urbanística de las mismas.

En particular, presenta notables dificultades el siguiente criterio medioambiental:
"Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)". En la redacción de este instrumento de planeamiento urbanístico no se consideró suficientemente acotado el alcance exacto de la expresión del Órgano Medioambiental *zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)*, en el término municipal y no se pudieron dibujar planos en base a esa denominación tan genérica, pues se desconoce en base a esa determinación, por ejemplo, hacia qué altura de una ladera puede considerarse que la afección medioambiental es perjudicial para los hábitat y especies Red Natura 2000. Así, urbanísticamente, para la autorizar o prohibir la implantación de una nueva vivienda en una localización concreta se encuentran dificultades importantes de interpretación. Con excepción de la ZIP16, donde la Memoria Ambiental prohíbe la vivienda, en el resto de ZEPA o ZEC no se ha considerado justificado desde la ordenación urbanística aplicar ese criterio a unos ámbitos espaciales concretos en este Plan General, toda vez que ello depende de un criterio que se supone de protección estrictamente medioambiental, no tanto estético o formal, por lo que no pudo ser reinterpretado y asumido por el equipo redactor del Plan General Municipal con los datos que se tienen.

Avanzando en los criterios medioambientales del Plan Director de Red Natura, en la ordenación urbanística se asume que, para las viviendas de nueva construcción, y para las obras de mejora y rehabilitación, incluyendo también los nuevos cuerpos y ampliaciones en viviendas existentes, se habrán de aplicar las instrucciones del Plan Director de Red Natura 2000 siguientes, con los matices que indicamos:

- En cuanto al criterio medioambiental: *"Se construirán en una única planta baja (…)".*
  Se concreta urbanísticamente en este plan General con una altura máxima de 5,5 metros a cumbrera, y el resto de parámetros igual que en viviendas existentes de esta ficha.

- En cuanto a la indicación: *"debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando (…) elementos de afección paisajística".* Se manifiesta la misma dificultad de interpretación: Con respecto a las tipologías de construcción y a los elementos de afección paisajística, en este Plan General no se realizan concreciones urbanísticas, por ser conocida en la disciplina arquitectónica la disparidad de criterios acerca de qué sea "tipología de construcción" frente a "aspecto externo o estético de reminiscencia rural", que bien pudiera ser una construcción metálica o de hormigón armado revestida como pastiche. Con mayor razón aún, se deja sin concreción urbanística el criterio sobre "elemento de afección paisajística", pues puede referirse también a elementos de competencia de Patrimonio Histórico y Cultural, como se ha indicado antes.

  Con las matizaciones anteriores, el equipo redactor del Plan General Municipal explícitamente elude concretar una serie de prohibiciones sobre materiales y elementos, al no apreciar fundamentación suficiente para traducirlas a ordenación urbanística. (No se ha de olvidar que su incumplimiento sería objeto de sanción).

3º. En cuanto a la regulación de altura de las viviendas existentes de dos o más plantas en ZEC o ZEPA, estas no quedan fuera de ordenación urbanística por la mera aplicación del criterio del Plan Director Red Natura del fomento de una planta. Sin embargo, ninguna de ellas, ni tampoco las de una planta, podrán incrementar el número de plantas. Por su parte, las rehabilitaciones de los cuerpos existentes podrán mantener las plantas que tenían.

F.3.9. INDICACIÓN 11

En la Memoria Ambiental la localización de los crecimientos urbanos propuestos por el Plan General Municipal ha sido considerada como ambientalmente aceptable, mencionando que se encuentran junto a infraestructuras ya existentes y dentro del área natural de expansión del casco urbano.

Si bien no lo consideramos una indicación en sí misma, entendemos que podrá sentar precedente para valorar crecimientos urbanos que no tengan esas características.

F.3.10. INDICACIÓN 12

En esta indicación de la Memoria Ambiental, aunque como tal no lo es, se da el visto bueno a la clasificación y categorización del suelo no urbanizable, en aplicación del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, Decreto 7/2007 de 23 de enero de 2007.

F.3.11. INDICACIÓN 13

Esta indicación se contiene en los artículos correspondientes de las normas urbanísticas.

F.3.12. INDICACIÓN 15

Con respecto a la indicación de reflejar como prohibido el uso de extracción y explotación de recursos en la ZIP 16 de la ZEC "La Serena" y ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas", existe incompatibilidad con el informe de la Administración Competente en la materia de Minas, cuya instrucción era explícita en el sentido de considerarlo como autorizable, puesto que se trata de recursos de dominio público, y además se encuentra en la reserva estatal minera "Almadén". En ese sentido, en el cuadro resumen de ordenación de actos y usos, en la subvariedad ZEC "La Serena" y ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" en general lo indicaremos como autorizable y se realizará una llamada al pie de página. En ella se indicará la discrepancia de criterios, y para cualquier proyecto concreto se instará a solicitar consulta a ambas administraciones.

En cuanto a la prohibición de la vivienda familiar vinculada y las instalaciones vinculadas a energías renovables en esa misma ZIP 16, se traslada directamente mediante una llamada en el cuadro de ordenación de usos.

F.3.13. INDICACIÓN 16

En la ZEPA embalse de la Serena, la indicación de prohibir las energías renovables se ha asumido.

No obstante, se admite como excepción autorizable la posibilidad de utilizar en un futuro el agua del embalse como fuente de energía renovable dentro del término municipal, en sus distintas potencialidades, como el uso hidroeléctrico convencional y otros tecnológicamente más avanzados basados, por ejemplo, en H2O.

F.3.14. INDICACIÓN 17

La recomendación de "contemplar en la normativa que las construcciones deben maximizar la integración ambiental y paisajística, de modo que no puedan ubicarse en zonas elevadas respecto al entorno y presenten una arquitectura tradicional y pantallas vegetales para su integración. Se recomienda también limitar la altura de las edificaciones a una planta sobre la rasante del terreno en estas zonas (al menos para viviendas unifamiliares cuando estén permitidas)".

Se ha incorporado a la normativa que las construcciones deben maximizar la integración ambiental y paisajística y disponer de pantallas vegetales para su integración, aunque no se exige camuflaje. El resto no se ha incluido, al tratarse de recomendaciones, que no tienen valor normativo.

F.3.15. INDICACIÓN 18

Según se indica, se han adaptado las fichas urbanísticas para las distintas categorías de suelo no urbanizable a las determinaciones de la Memoria Ambiental.

F.3.16. INDICACIÓN 19

Se han adoptado las medidas y consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, así como las indicadas en el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.

F.3.17. INDICACIÓN 20

Se han tenido en cuenta los hábitats naturales del municipio, evitando actividades que puedan suponer afecciones al mismo. Casi todos se encuentran en ZEPA y ZEC, o en la variedad de protección ambiental de hábitat, con lo que queda asegurado mediante la normativa.

F.3.18. INDICACIÓN 21

Esta indicación establece que se subsanen las deficiencias tanto del Informe de Sostenibilidad Ambiental como del resto del documento indicadas en la Memoria Ambiental.

Con respecto al informe de sostenibilidad ambiental, cabe decir que únicamente se han modificado los apartados objeto de las indicaciones explícitas de la Memoria Ambiental, pero no se han actualizado otras referencias que eran vigentes en 2014, cuando se redactó el Informe de Sostenibilidad Ambiental, para no incurrir en un anacronismo.

F.3.19. INDICACIÓN 22

“Cualquier actividad que se pretenda instalar en suelo no urbanizable protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos”. Dicha indicación se ha trasladado a la normativa.

F.3.20. INDICACIÓN 23

La indicación se ha traspuesto directamente a la normativa.

F.3.21. INDICACIÓN 24

Se ha indicado en la normativa, trasponiendo las medidas de seguimiento ambiental.

G. CONSIDERACIÓN DE OTRA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

G.1. VÍAS PECUARIAS

No hay vías pecuarias en el término municipal y no se ha recibido ningún informe del organismo competente en la materia.

G.2. MONTES PÚBLICOS

No hay montes de utilidad pública en el término municipal y no se ha recibido ningún informe del organismo competente en la materia.

G.3. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO
20 de febrero de 2015	Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Guadiana	Informe favorable	Con fecha 20 de febrero de 2015 el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente emite un informe favorable sobre el Plan General Municipal

El informe es favorable, conteniendo las expresiones precisadas por las distintas Administraciones interesadas.

Señala que las actuaciones previstas no afectan a ningún cauce de dominio público hidráulico.

Por otra parte, en el informe se insta al Ayuntamiento a cumplimentar la solicitud de autorización de vertido, con las medidas de depuración, de la que se toma nota, y se incluye en el articulado de las Normas Urbanísticas la necesidad de contar con depuradora de aguas residuales, en el apartado de la ordenación estructural dedicado a las instalaciones.

El informe es favorable en cuanto a la demanda de agua potable.

La cuantía de agua garantizada por el Plan Hidrológico del Guadiana para Sancti Spíritus es:

Año	2015	2021	2027
Volumen garantizado para Sancti Spíritus (m^3)	37.000	38.000	39.000

La población prevista en el periodo de vigencia es de 246 habitantes.

El Plan Hidrológico establece una dotación de 200l/hab/día para poblaciones de menos de 2.000 habitantes; y para polígonos industriales conectados o no a la red de distribución municipal se aplicará una dotación máxima anual de 4.000m^3 por hectárea construida.

Teniendo en cuenta lo anterior y los datos de crecimiento que plantea el Plan General Municipal, 246 habitantes y 0.27 ha de suelo industrial construido en el horizonte del Plan, el consumo ascendería a 19.038m^3/año, inferior al máximo permitido, por lo que queda garantizada la suficiencia de recursos hídricos.

Sobre la protección del medio hídrico, se ha de tener en cuenta:

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003 de mayo.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca, que el caso de Sancti Spíritus es la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

G.4. RED DE CARRETERAS DEL ESTADO

No discurren carreteras del estado por el término municipal ni se encuentra previsto el trazado de ninguna. Tampoco se ha recibido ningún informe del organismo competente en la materia.

G.5. CARRETERAS AUTONÓMICAS

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO
11 de diciembre de 2014	Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Servicio Territorial de Badajoz (Carreteras autonómicas)	Informe favorable	Con fecha 11 de diciembre de 2014 la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Servicio Territorial de Badajoz emite un informe favorable sobre el Plan General Municipal

El informe favorable de la administración competente en carreteras autonómicas indicaba que el tratamiento dado a la Carretera EX – 322 a su paso por el término municipal es adecuado.

G.6. CARRETERAS DE LA DIPUTACIÓN

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO
18 de noviembre de 2014	Diputación de Badajoz, Área de fomento, Obras y Asistencia Técnica a Municipios. Servicio de Infraestructura Hidráulica y Viaria (Carreteras de la Diputación)	Informe favorable	Con fecha 18 de noviembre de 2014 el Área de fomento, Obras y Asistencia Técnica a Municipios. Servicio de Infraestructura Hidráulica y Viaria de la Diputación de Badajoz emite un informe favorable sobre el Plan General Municipal

El informe favorable de la Diputación de Badajoz establecía que el tratamiento dado en el Plan General a las tres carreteras de su competencia, BA-128, BA-129 y BA-130, es adecuado.

G.7. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

No consta la emisión de informe sectorial al respecto.

Según el artículo 162, del Real Decreto 1955/2000, se establece:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

G.8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO

07 de marzo de 2013	Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Presidencia de la Junta de Extremadura	Informe desfavorable de Cultura	Con fecha 07 de marzo de 2013, la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Presidencia de la Junta de Extremadura emitió informe desfavorable sobre el Plan General Municipal
17 de junio de 2015	Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico Artístico y Equipamientos Culturales de la Junta de Extremadura	Informe favorable	Con fecha 17 de junio de 2016, Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico Artístico y Equipamientos Culturales de la Junta de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal, condicionado a la subsanación de dos deficiencias detectadas.

Mediante el informe desfavorable arriba indicado, la administración autonómica competente en protección del patrimonio cultural puso en conocimiento del Ayuntamiento la revisión completa de la carta arqueológica del municipio. Esto conllevó la modificación de casi la totalidad de los yacimientos, con lo que se modificó también la clasificación del suelo, perteneciente todo ello a la ordenación estructural, con incidencia en la ordenación del suelo no urbanizable.

Esto trajo consigo la necesidad de contar con informe favorable antes de la emisión de la memoria ambiental por parte del órgano competente para ello en cuanto a la evaluación ambiental del Plan General Municipal.

En cuanto al patrimonio arquitectónico, se dieron también unas indicaciones, las cuales se asumieron en el Plan General.

Por todo ello se obtuvo informe favorable condicionado a la subsanación de dos pequeñas deficiencias encontradas, una de ellas erratas en el articulado y la otra una mejora en el grafismo de los planos.

El resultado de todo ello queda reflejado en el documento de Catálogo de este Plan General Municipal, al que remitimos para evitar duplicidades.

G.9. FERROCARRILES

No hay incidencia en el término municipal. No se ha considerado necesario solicitar informe sectorial, por la lejanía a cualquier infraestructura ferroviaria.

G.10. RECURSOS MINERALES

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO

25 de febrero de 2015	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía. Área de Minas	Informe desfavorable	Con fecha 25 de febrero de 2015 la Dirección General de Industria y Energía. Área de minas. Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, emitió un informe sobre la conjunción de la investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos con la adecuada ordenación del suelo
27 de junio de 2016	Servicio de Coordinación Territorial de Ordenación Industrial, Energética y Minera de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía e Infraestructuras de Extremadura	Ayuntamiento	Con fecha 27 de junio de 2016, el Servicio de Coordinación Territorial de Ordenación Industrial, Energética y Minera de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía e Infraestructuras de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal

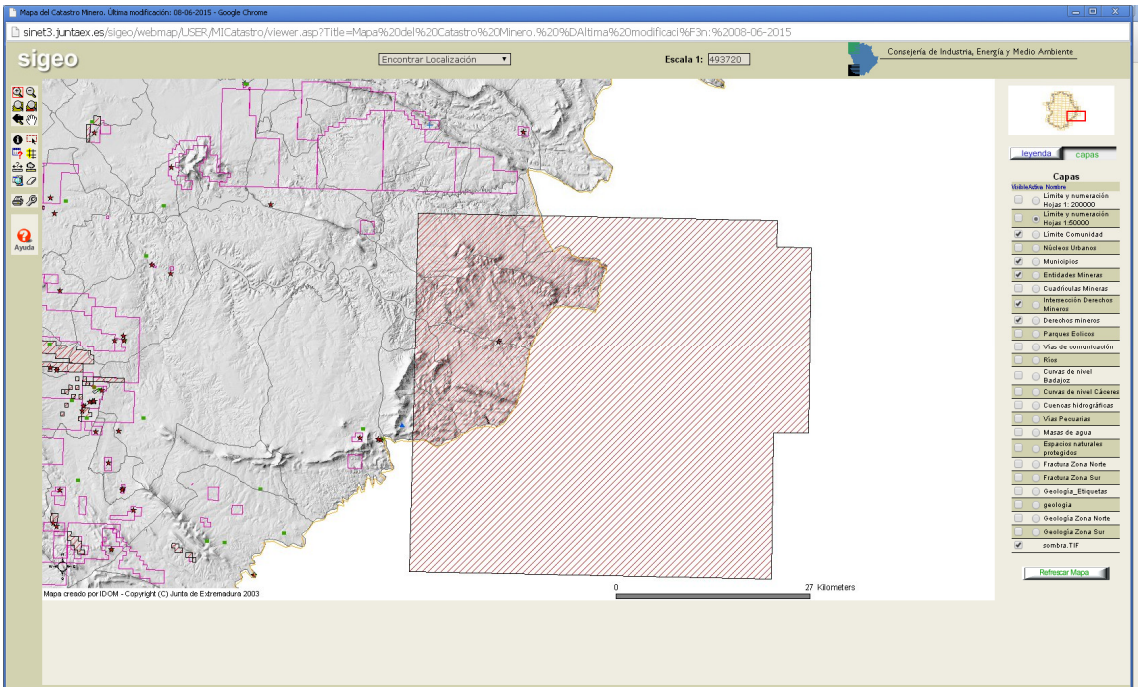
Se recibió un informe de la Dirección General de Industria y Energía, Área de Minas. El informe no era explícitamente desfavorable, pero aportaba datos sobre recursos geológicos y minerales en el término municipal para ser tenidos en cuenta. Se procedió a tenerlos en cuenta en la ordenación y se envió la separata correspondiente, con la nueva información.

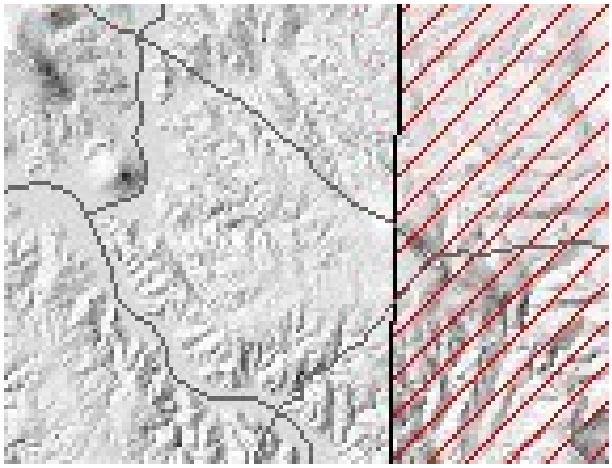
En síntesis, el contenido es el siguiente, que también se refleja del modo oportuno en las Normas Urbanísticas:

De acuerdo con la conformación geológica del término municipal de Sancti Spíritus, el potencial minero en dicho municipio se centra en el aprovechamiento de minerales metálicos.

En la zona de estudio hay constancia del siguiente derecho minero de Reservas del Estado “Almadén” que afecta, entre otros términos municipales, al término municipal de Sancti Spíritus (Badajoz). Concretamente, en este término municipal afecta al extremo este, y coincide con parte de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable:

- Arqueológico
- “La Serena y Sierras Periféricas”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
- Zona de Especial Conservación “La Serena”
- Hábitat
- Carreteras
- Común
- Cauces





Además, se encuentra el indicio 60-071, en coordenadas UTM (huso 30) X= 314350 e Y= 4308620. Dicha zona de estudio coincide con:

- "La Serena y Sierras Periféricas". Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
- Zona de Especial Conservación "La Serena".



Por lo tanto, en los usos posibles y permitidos en el Suelo No Urbanizable de este Plan General Municipal se incluirá dentro de ellos la actividad "Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas", se considerará como autorizable y se indicarán en su ficha individual las condiciones en las que es autorizable. De esta forma el Plan General Municipal de Sancti Spíritus potenciará y planificará el aprovechamiento sostenible de sus recursos mineros y demás recursos geológicos tal como dispone la vigente Ley 22/1973, de 21 de julio.

G.11. DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA: CEMENTERIO

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO
23 de julio de 2016	Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura	Informe favorable	Con fecha 23 de julio de 2016, la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal, en cuanto a las características y necesidades del cementerio.

Se realizó el estudio sobre las características y necesidades del cementerio, el cual se remitió a la Dirección General de Salud Pública como separata, con la consecución de informe favorable.

La justificación se aporta a continuación, y el mismo contenido se ha indicado en las Normas Urbanísticas:

Sancti Spíritus cuenta con un cementerio constituido por dos parcelas adyacentes de 1.336 y 220 metros cuadrados, en las parcelas 3312702UJ1131S0001GL y 3312701UJ1131S0001YL ascendiendo a un total de 1.556 metros cuadrados. Aunque se encuentra en suelo no urbanizable, tiene referencia catastral urbana.

Según los datos municipales, se producen 4 enterramientos en nichos nuevos en cada año. Si se mantiene esta proporción, durante los 20 años de vigencia del plan se precisarán 80 nichos nuevos.

El Ayuntamiento tiene iniciado el proyecto para la construcción de 60 nichos nuevos, por lo cual faltarían 20 nichos más para tener asegurada la demanda durante el periodo de vigencia del Plan.

El grado de colmatación del suelo de la parcela del cementerio es medio. Según los datos disponibles, unos de los laterales de la parcela cabrían los 20 nichos que faltan sin tener que aumentar la parcela.

G.12. MINISTERIO DE HACIENDA

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas solicitó información sobre las posibles afecciones sobre bienes de titularidad espacial por parte del Plan General, para lo que se le remitió un ejemplar.

En septiembre de 2016 no se había recibido informe del mismo.

G.1. DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO
23 de julio de 2016	Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura	Informe favorable	Con fecha 23 de julio de 2016, la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal, en cuanto a las características y necesidades del cementerio.

En el municipio no existen bienes inmuebles afectos a la Dirección General de Arquitectura (en general suelen ser viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la cual se encomienda a la administración que en estos momentos se denomina Dirección General de Arquitectura).

H. EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

H.1. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS Y OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

H.1.1. INTRODUCCIÓN.

El presente estudio establecerá el precio mínimo del metro cuadrado de los solares lucrativos, que haría rentable las diversas actuaciones, unidades de actuación urbanizadora, unidades de actuación por obra pública ordinaria y sector urbanizable de uso industrial.

H.1.2. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

Como conclusión del estudio económico se puede afirmar que aplicando el precio mínimo del metro cuadrado de los solares lucrativos establecidos en el presente estudio, las actuaciones planteadas en el Plan General Municipal, son rentables económicamente, por lo tanto como mínimo éste debe ser el precio que han de venderse los solares, si bien dependerá del beneficio a obtener el precio final que se establezca, siendo ajeno al Plan General Municipal el beneficio a aplicar.

En la siguiente tabla se muestra el precio mínimo de las unidades de actuación urbanizadoras y sectores establecidos en el Plan General Municipal:

SECTORES	PRECIO MÍNIMO €/m^2S	EDIFICABILAD
UAU-SU-01	**55,03**	**Edificabilidad neta: 1,36**
UAU-SU-02	**86,90**	**Edificabilidad neta:1,73**
UAU-SU-03	**67,57**	**Edificabilidad neta: 1,56**

Hay que tener en cuenta que le precio varía en función del diseño de cada unidad de actuación (superficie de viario) y debido a la edificabilidad neta de cada unidad actuación. Como puede observarse aquellas unidades de actuación con mayor edificabilidad neta tienen un precio de suelo por metro cuadrado superior, ya que podrán materializar una edificabilidad mayor. El observatorio de la vivienda ofrece un precio medio del suelo ***58,53 €/m^2,*** para suelo urbano de uso residencial, por lo tanto la media de los precios obtenidos en Sancti Spíritus estaría en la línea del precio obtenido por el observatorio.

En cuanto a los obras públicas ordinarias el precio mínimo para suplir los costes de urbanización sería necesario aplicarle el precio del suelo que se determine en su momento, que sumando a la cifra obtenida anteriormente daría el precio mínimo que haría rentable la actuación.

SECTORES	PRECIO MÍNIMO SIN TENER EN CUENTA EL PRECIO DEL METRO CUADRADO DE SUELO ACTUAL €/m^2S
UA-OPO-1	26,88
UA-OPO-2	24,42
UA-OPO-3	7,94

El observatorio de la vivienda determina un valor medio del suelo de ***58,53 €/m^2,*** por lo tanto el precio mínimo calculado anteriormente es inferior al establecido por el observatorio, por lo tanto se puede concluir que si se vendieran los solares al precio que determina el observatorio dichas obras públicas ordinarias serían viables.

A todos los precios obtenidos en el presente estudio se le aplicará el beneficio a obtener ya que los precios obtenidos sólo indicarían aquel precio que supliría todos los costes imputables a las diversas actuaciones.

H.2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

H.2.1. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se han estudiado los costes e ingresos que supondría para el ayuntamiento la ejecución del Plan General Municipal.

Del análisis de los costes e ingresos, a lo largo de la vigencia del Plan General Municipal, se aprecia que el Plan General Municipal de Sancti Spíritus es Sostenible Económicamente, sin tener en cuenta ningún ingreso de administraciones externas.

Del estudio de sostenibilidad económica se deducen los siguientes gastos e ingresos totales:

- Coste total: 1.618.134,8 €.
- Ingreso total: 1.712.946,2 €

Como conclusión principal de la memoria de sostenibilidad económica, con los preceptos y cálculos establecidos en la misma, que el Plan General Municipal Sancti Spíritus es sostenible económicamente sin tener en cuenta incrementos poblacionales y recursos financieros externos al propio Ayuntamiento.