JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio 567989830
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

AYUNTAMIENTO
SAN VICENTE DE ALCÁNTARA

APROBADO PROVISIONALMENTE
27 de Octubre de 2020
(2ª Aprobación provisional)

MEMORIA JUSTIFICATIVA 2

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

INDICE

a. Modelo urbano y territorial 1
a.1. Bases del planeamiento: conclusiones del análisis de la información 1
a.1.1 Generalidades 1
a.1.2 Medio físico: El Término Municipal 1
a.1.3 Estructura Urbana: El núcleo 4
a.1.4 Crecimiento poblacional y demanda de suelo. 10
a.2. Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M. 11
a.2.1 Modelo territorial 11
a.2.2 Modelo urbano 12
a.2.3 Cuantificación general de la ordenación propuesta. 13
b. Justificación de la adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento. 15
b.1. Generalidades 15
b.2. Fines, objetivos y directrices del P.G.M. 16
b.2.1 fines generales 16
b.2.2 Objetivos generales 17
b.2.3 Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas. 18
b.2.4 Objetivos particulares. 18
b.3. Determinaciones del Plan General (Art. 70) 20
b.4. Contenido documental del Plan General. 21
c. Justificación de la delimitación de las clases de suelo de acuerdo a los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. 23
c.1. Suelo urbano. 23
c.1.1 Delimitación. 23
c.1.2 Intervenciones en suelo urbano. 24
c.2. Suelo urbanizable. 26
c.2.1 Delimitación. 26
c.2.2 intervenciones en suelo urbanizable. 27
c.3. Suelo no urbanizable 29
c.3.1 Delimitación. 29
c.3.2 Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX. 29
d. Justificación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, haciendo una relación en la que se indique para cada determinación, ya sea escrita o gráfica, si pertenece a la ordenación estructural o detallada. 32
d.1. Documentos que definen la ordenación estructural. 32
d.2. Documentos que definen la ordenación detallada. 32
d.3. Identificación de las determinaciones de ordenación estructural. 32
d.4. Identificación de las determinaciones de ordenación detallada. 34
e. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura. 35
e.1. Análisis de la edificabilidad residencial en el planeamiento vigente y en la propuesta del PGM. 35
e.2. Análisis de la edificabilidad industrial planeamiento vigente y en la propuesta del P.G.M. 39
e.3. cumplimiento del artículo 74.2.2.a) de la LSOTEX. 40
SECTOR SUB- 1.1 41
SECTOR SUB- 2.1 41
SECTOR SUB- 3.1 41
SECTOR SUB- 4.1 41
SECTOR SUB- 5.1 41
SECTOR SUB- 6.1 41
SECTOR SUB- 7.1 42
SECTOR SUB- 8.1 42
SECTOR SUB- 9.1 42

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 70

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1.1 42
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2.1 42
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1 42
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1 43
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5.1 43
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1 43
SECTOR SUB- 1.1 43
SECTOR SUB- 2.1 44
SECTOR SUB- 3.1 44
SECTOR SUB- 4.1 44
SECTOR SUB- 5.1 44
SECTOR SUB- 6.1 44
SECTOR SUB- 7.1 45
SECTOR SUB- 8.1 45
SECTOR SUB- 9.1 45
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1.1 45
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2.1 46
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1 46
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1 46
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5.1 46
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1 47
f. Justificación de las determinaciones y previsiones del plan general en relación a la organización y gestión de su ejecución. 47
f.1. Ejecución del Plan General. 47
f.2. Criterios para la delimitación de áreas de reparto. 48
f.3. Criterios de fijación de los requerimientos de programación. 48
f.4. Coeficientes de homogeneización empleados. 49
f.5. Cálculo del aprovechamiento medio. 49
g. Justificación de las determinaciones del plan general en relación al mantenimiento y conservación del patrimonio cultural. 51
g.1. Justificación. 51
h. Justificación de la necesidad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal abarque la de terrenos pertenecientes a términos colindantes. 52
h.1. Justificación. 52
i. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial que afecten al Plan General Municipal. 52
i.1. Justificación. 52
j. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por otras legislaciones sectoriales que por el grado de afección le sean de aplicación al Plan General Municipal. 52
j.1. Justificación. 52
k. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan General Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 75.4 de la LSOTEX. 53
k.1. Objeto. 53
k.2. Criterios para la elaboración del documento. 53
k.3. Criterios de programación 53
k.4. Criterios de evaluación económica. 54
k.5. Relación de actuaciones, evaluación económica 59
k.5.1 Actuaciones privadas 59
k.5.2 Actuaciones públicas 60
k.6. Sostenibilidad Económica 62
k.6.1 Vigencia del Plan General Municipal 62
k.6.2 Análisis de los gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica. 62
l. Informe de sostenibilidad ambiental, que incluya la evaluación ambiental estratégica y documentación complementaria requerida en el procedimiento, conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos del Plan general Municipal en el medio ambiente. 66
l.1. Objeto. 66

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA
AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación Provisional)
Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 70



APROBADO
PROVISIONALMENTE
27 de Octubre de 2020
(2ª Aprobación provisional)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

a. Modelo urbano y territorial

a.1. Bases del planeamiento: conclusiones del análisis de la información

a.1.1 Generalidades

Como arranque para la elaboración de la propuesta del modelo territorial y urbano se ha partido de los fines y objetivos genéricos definidos en el Art. 5 de la LSOTEX aplicando criterios de sostenibilidad urbana y medio ambiental y de las conclusiones de la fase de información contenidas en este mismo documento, dándole especial satisfacción a las demandas manifestadas por la Corporación, técnicos municipales y de la Mancomunidad Sierra de San Pedro

A continuación relacionamos sintéticamente las conclusiones principales de la fase informativa y que en gran manera son la génesis de las directrices del modelo de planeamiento territorial y urbano:

a.1.2 Medio físico: El Término Municipal

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE (2ª Aprobación provisional) 27 de octubre de 2020

Superficie y producción

El término se encuentra en la Mancomunidad Sierra de san Pedro, con una extensión de 27.535 Ha. de las cuales 153 Ha. actualmente son suelos urbanos o urbanizables, el resto del término es suelo no urbanizable, destinado a cultivos de secano 1.977 Ha., 4.411 Ha son forestales y el resto son tierras dedicadas a la ganadería como pastizales y dehesas. A pesar de la extensión del término difícilmente se puede esperar que la agricultura y la ganadería sean un factor de empleo y desarrollo para la población, ya que la ganadería es extensiva y la agricultura de secano, ambos sectores tienen una demanda de mano de obra mínima y temporal. En la actualidad no hay perspectivas de cambio del modelo productivo agrícola o ganadero.

Topografía y suelo.

El Término Municipal está dividido en dos partes, por los términos de Valencia de Alcántara y Alburquerque, también tiene contacto con el término de la Codosera, Herreruela y Salorino. Las dos zonas del término se encuentran en un valle de los Baldíos, entre la Sierra de San Pedro al norte, cotas entre la 700 y la 500, y las Sierras del Naranjal y la Carava al sur, con cotas entre al 500 y 400. Este valle se subdivide por una alineación central, que partiendo al este del núcleo urbano, con cotas entorno a la 500, se alarga al oeste, disminuyendo la altura hasta la cota 400, dando lugar a la subcuenca de la Rivera de Albaregena al norte y la de la Rivera de Alcorneo y del Fraile al sur.

El, núcleo urbano principal se encuentra en la parte occidental del término, que tiene una superficie de 106,925 Km^2, la parte oriental tiene una superficie de 168,425 Km^2, los recorridos mayores en sentido norte sur son de 7 y 15 Km. y de 15 y 18 Km. de este a oeste. La topografía ha determinado en gran medida la evolución

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

urbana, la mayor parte del núcleo histórico se sitúa en una meseta a la cota 500, se ha desarrollado desde ella hacia cotas más bajas hasta la cota 470, en dirección norte, este y oeste, hacia el sur la cota aumenta hasta la 525, en la que se encuentra el depósito general de abastecimiento y el límite entre la cuenca hidrográfica del Guadiana y del Tajo. Todo el núcleo tiene escorrentía hacia la cuenca del Tajo, en la que se sitúa la EDAR.

La topografía limita el crecimiento hacia el sur por no tener posibilidad de saneamiento al superar la cota 525. Por la zona sur también existen afloraciones de rocas graníticas que dificultan la expansión urbana, limitándola a las zonas llanas y libres de granito, lo que ha producido grandes vacíos en las manzanas de la zona y la disgregación del borde urbano, con baja calidad visual y deficiencias en las infraestructuras.

Valores ambientales y paisaje.

El término a nivel medio ambiental y de paisaje tiene un gran valor, aproximadamente la mitad de la superficie de la zona del término oriental correspondiente a Piedrabuena y Sierra de San Pedro tiene declaración de ZEPA, LIC y ZIR, el resto de esta zona está ocupado por una masa de dehesa densa, bien conservada y sin impactos.

En la zona occidental se encuentra el núcleo urbano y aproximadamente dos tercios de su extensión tienen declaración de ZEPA Río Gévora Alto y las riberas declaración de ZEP. Nacimiento del Gévora.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

ESPACIOS RED NATURA 2000

Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

Existen tres ZEPAs en el municipio de San Vicente de Alcántara:

- ZEPA Sierra de San Pedro
- ZEPA Nacimiento del Río Gévora
- ZEPA Colonia de Cernícalo Primilla

RENPEX (Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura)

Zona de Interés Regional (ZIR) Sierra de San Pedro

Existen dos LICs en el municipio de San Vicente de Alcántara, el LIC Sierra de San Pedro, que coincide con la ZEPA y el ZIR y el LIC Río Gévora Alto. Estos LIC han sido declarados ZEC Zonas de Especial protección por el *DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura*

Hábitats de la Directiva 92/43/CEE

Existe una gran extensión de San Vicente de Alcántara catalogada como Hábitat, siendo la mayor parte de bosques de *Quercus ilex y/o suber*, y que queda representado en la mayor parte de la mancha naranja que recubre casi todo el municipio, Otros Hábitats son "Bosques aluviales residuales", "Bosques de *Quercus suber*", "Retamares y matorrales de genisteas", "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales". También hay otros ecosistemas como una Zona de Interés para Aves Esteparias.

También encontramos valores patrimoniales repartidos por todo el término como los castillos de

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Piedrabuena, Mayorga y el Torrico, y más de una decena de dólmenes. Este potencial ambiental y patrimonial en la actualidad no tiene una traducción significativa al sector turístico, si bien recientemente se ha ubicado un hotel y van en aumento la apertura de casas rurales.

Red de comunicación exterior.

Por la zona norte del término pasa el ferrocarril de Madrid, Cáceres Lisboa, con escasa influencia en la localidad y un apeadero en declive.

La red de carreteras comunica la localidad con Badajoz a través de Alburquerque por la EX-110, que conecta con la A-5 y con Cáceres a través de Salorino, Herreruela, Aliseda y Malpartida de Cáceres por la EX-521, que conecta con la A-66. Recientemente se ha ejecutado la circunvalación de la EX-110, por el norte del núcleo urbano, evitando el paso de vehículos pesados por el mismo y mejorando la comunicación de la zona de implantación de las industrias corcheras.

Distribución de la población en el término municipal

Hasta la década de los setenta la población de San Vicente distribuida por el término municipal de forma estable o temporal tenía cierta entidad, suponiendo algo más del 5%, actualmente se encuentra concentrada en el núcleo urbano principal, siendo prácticamente inexistente la población de derecho diseminada por el término.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

El núcleo principal acoge la práctica totalidad de la población y de los usos dotacionales y productivos complementarios, incluso en él se ubicaban la mayor parte de las industrias corcheras y general.

Al inicio de los años noventa se ejecuta el polígono industrial, situado en la carretera de Salorino de forma aislada respecto del núcleo principal, actualmente clasificado como suelo urbano, es una zona de actividad pero no de población residente.

El diseminado histórico, se asentaba en edificaciones aisladas y dispersas por el término, que normalmente no superaban la concentración de población típica de un cortijo, o viviendas aisladas ligadas normalmente a pequeñas huertas y explotaciones agropecuarias, sin llegar a constituir aldeas, a excepción de los siguientes núcleos:

1) Aldea rural “Las casas del Convento”
2) Aldea rural “Las casas de las Rocitas”
3) “El Mayadil de Reja”
4) Instalación Agropecuaria “Dehesa Mayorga”

Estos núcleos de población se encuentran en la Revisión de las NN.SS en suelo no urbanizable, como “Aldeas rurales”, los tres primeros son concentraciones de varios edificios de uso unifamiliar, con parte de las edificaciones que se pueden considerar tradicionales con más de 25 años y otras de reciente edificación. La Instalación Agropecuaria “Dehesa Mayorga” responde a la tipología de cortijo, la edificación se agrupa entorno a

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

un patio central y edificaciones aisladas para el ganado. La superficie de las parcelas, la distancia entre la edificación y a linderos y la densidad de las mismas hacen que las tres concentraciones de uso residencial sean núcleos de población, según las determinaciones de las normas urbanísticas del planeamiento vigente. Los servicios urbanísticos compartidos son el suministro eléctrico y el acceso rodado.

La Instalación Agropecuaria "Dehesa Mayorga" no plantea problemas de ilegalidad. Los núcleos de uso residencial, lo son como segunda residencia y generalmente para población externa a la localidad, por lo que su ocupación se reduce a las etapas de vacaciones y fines de semana. Su situación actual es irregular, el planeamiento vigente las denomina aldeas rurales y establece un plan especial para su regularización. Se encuentran dentro de la zona de Protección Natural como ZEPA del Gévora Alto, la posibilidad de legalización de estos núcleos sería la aplicación de la Disposición adicional quinta de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX. La propuesta de PGM, presentada no contempla tal posibilidad debido a la falta iniciativa por parte de los propietarios en la elaboración del plan especial previsto en el planeamiento vigente, por lo que esperamos que durante la presentación pública del documento del plan se realicen sugerencias o alegaciones que permitan adecuar el documento dentro del marco legal a las sugerencias recibidas.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Al margen de los núcleos de población residencial y del tradicional de la dehesa de Mayorga, podemos entender como núcleos de población, no residenciales pero si de actividad, la mayor parte de las instalaciones industriales en snu destinadas a la actividad del corcho, situadas en dos zonas de suelos calificados en el snu como "Suelos a preservar por sus valores Industria Extensiva Corchera", que cuentan con suministro eléctrico acceso rodado y abastecimiento de agua en la mayor parte de ellas, así como de recogida de aguas residuales industriales, de forma planificada mediante camiones cisternas y conexiones directas a los colectores de la red general de saneamiento. La superficie de las parcelas destinadas a esta actividad y la superficie construida de sus edificaciones es similar a la superficie ocupada efectivamente por el uso residencial de toda la localidad.

La propuesta de PGM elimina la zona de snu denominado en planeamiento vigente "Suelos a preservar por sus valores Industria Extensiva Corchera" situada al oeste del núcleo, apoyada en la carretera EX-110 y mantiene la situada al norte entre el núcleo y la variante de la EX-110, con una clasificación de Suelo de Protección Estructural a la Industrial del corcho (SNU-PEC).

a.1.3 Estructura Urbana: El núcleo

Modelo urbano actual

La actual estructura urbana de San Vicente de Alcántara es consecuencia del proceso de evolución urbana del poblado medieval, surgido en torno a una fuente situada en la C/ Santa María junto a la Iglesia parroquial de San Vicente Mártir, la estructura urbana medieval es actualmente reconocible por su morfología de manzanas pequeñas y edificación muy densa, situad en la cota 500, ordenada con un eje norte sur formado por las calles Soledad y San Ramón y otro en la dirección este oeste, formado por las calles Pedro del Valle y Juan

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Rodríguez.

Este núcleo fundacional ha experimentado pocos cambios significativos hasta la segunda mitad del siglo XIX, en el que se implantan las primeras industrias del corcho y aparece el ferrocarril. Las primeras ampliaciones del conjunto se realizan en forma de ensanche tradicional, con manzanas más largas y regulares con dos alineaciones principales y parcelación a cada una de ellas y divididas en el interior.

Las ampliaciones en el siglo XX se han realizado de forma planificada hacia el norte con la carretera EX110 como elemento estructurante y de forma marginal hacia el este y el sur, siendo los camino los elementos estructurantes en unas zonas de canchales en unos casos y de cultivos en otros. Los crecimientos del siglo XX han ocupado grandes superficies perimetralmente dejando grandes vacíos en su interior, siendo una de las características de la estructura urbana la alta densidad y compacidad del conjunto medieval y los primeros ensanches, en contraste con los estiramientos recientes con grandes vacíos si ocupar por edificación, dedicados a cultivos de autoabastecimiento y al almacenamiento al exterior de la pilas de corcho.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Usos globales

a) *El uso residencial.* En el núcleo principal se concentra la mayor parte de la población y por lo tanto del uso residencial, en edificaciones de tipologías tradicionales, para viviendas unifamiliares en manzanas compactas y edificaciones alineadas, formando las calles del conjunto histórico. La edificación residencial tradicional es la más abundante en el conjunto histórico y las primeras ampliaciones a base de edificaciones para uso unifamiliar.

Las promociones de viviendas plurifamiliares con tres y cuatro plantas de alturas y generalmente de promoción privada, entorno a los años ochenta y primeros del noventa, se ha situado en sucesivas ampliaciones, en los extremos del conjunto histórico, al norte apoyadas en la travesía de la EX-110 y al oeste en la ampliación de la Avenida de Nuestra Señora de Fátima y calle Ortega Muñoz. La primera zona se ha desarrollado sin una gestión reglada, dando lugar a una densidad muy elevada frente a la nula reserva de suelo para equipamientos o espacios libres, estando en la actualidad sin consolidar, con vacíos y una mala integración con la trama viaria interna. En el segundo caso la gestión fue mejor y se ha reservado suelo para espacios libres.

En las ampliaciones más recientes de finales del XX se han construido promociones empresariales con tipologías unifamiliares de en dos alturas, situadas en la periferia del núcleo consolidado.

b) *El uso terciario*. El uso terciario se encuentra principalmente concentrado en el conjunto tradicional y localizado en zonas concretas como el eje formado por las calles Cantos Molina, Avenida de Extremadura Plaza de la Constitución y calle Cervantes, perpendicular a este eje está el de la avenida de Guadalupe, estos han sido los ejes terciaros tradicionales en la actualidad también se ha incorporado a esta actividad la travesía

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

de la EX-110, el uso terciario hotelero y restaurantes se apoyan en esta travesía fundamentalmente.

c) *El uso industrial.* El uso industrial en el pasado ocupaba las zonas de ampliación del conjunto tradicional, debido sobre todo a la demanda de superficies de almacenamiento del corcho, estas ampliaciones han provocado los vacíos de la estructura urbana actual. Al margen de la industria corchera que sigue ocupando importantes superficies en el perímetro del suelo urbano, la industria en general se sitúa en la travesía de la EX-110, por tener el mejor escaparate y acceso para la actividad.

Fuera del núcleo principal en la Carretera de Salorino se sitúa el polígono industrial con una superficie de 66.592 m^2 y con tipologías de nave industrial, tipo semillero de empresa en las que se ubican la mayor parte de los talleres artesanales y la industria media.

La actividad de almacenaje sin entidad industrial, se ubica en las zonas de ampliación al este del conjunto, en las ampliaciones no planificadas y que se han desarrollado apoyadas en los caminos dejando grandes superficies en su interior sin ocupar, en muchos casos estos suelos han estado utilizados para el almacenaje del corcho en bruto, antes de ser manipulado en la industrias. Esta es una zona escasamente urbanizada y con un paisaje urbano de mala calidad visual.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 2ª (Aprobación provisional)

d) *El uso dotacional*. El uso dotacional está distribuido en el núcleo principal y en el s.n.u, siendo muy escasa la presencia dotacional en las ampliaciones recientes, sobre todo por la inadecuada gestión de las mismas. La zona de mayor concentración de suelo dotacional de sistema general está entre la Avenida de Guadalupe y la travesía de la EX -110, en el entorno del Ayuntamiento y el parque de España, que es el espacio libre de mayor calidad, en forma de plaza ajardinada, también está en esta zona el colegio público Vilallonga, el pabellón multiusos, el museo del corcho, los bomberos y las oficinas de la mancomunidad. Al norte de la travesía se encuentra el instituto de enseñanza media, el campo municipal de deportes, la piscina y el centro de salud.

Recientemente se está consolidando al este del núcleo sobre la travesía otra zona dotacional y de equipamiento privado, con el Hotel Río Suber, la residencia de ancianos, centro deportivo, piscina cubierta y un centro ocupacional de Caja Badajoz.

La tercera zona de uso dotacional está en s.n.u. junto al polígono industrial, en al que se encuentra la ciudad deportiva con el estadio polideportivo y el circuito de moto cross.

<u>El núcleo urbano: sectorización</u>

Se distinguen zonas a nivel urbanístico que podemos identificar por tener unas características comunes internas que las hacen distintas a las otras y que nos permite establecer la siguiente sectorización.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Casco histórico: es núcleo urbano original y sus ampliaciones históricas hasta la década de los sesenta del siglo pasado, que es cuando se producen las primeras ampliaciones hacia el sur. El foco primario es la Plaza de España., la manzanas centrales tienen alineaciones colmatadas por la edificación en todos sus frentes, resultando manzanas cerradas y compactas, sin patios exteriores, mientras que las manzanas perimetrales son más alargadas sus alineaciones tienen un frente principal en los que la edificación es compacta y una alineación trasera en la que se sitúan los patios y edificaciones secundarias.

El mayor problema que se aprecia es la admisión de tres plantas de altura de la edificación, cunado a pesar de ella no se ha edificado ningún edificio de tres plantas. Por lo demás no presenta problemas urbanísticos específicos.

El ensanche es la zona urbana correspondiente a las ampliaciones del casco histórico a partir de la década de los setenta, apoyadas en la BA-010, en las que se introducen tipologías residenciales en dos plantas de altura y generalmente con la edificación principal alineadas en un frente de manzana y los patios en la alineación posterior, también se han dado manzanas compactas en las dos alineaciones longitudinales y los patios en el interior de la manzana.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA

La ordenanza para el uso residencial es única tanto en el centro histórico como en el ensanche.

APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

Infraestructuras

Las redes de los servicios urbanísticos determinantes para las nuevas ampliaciones son el abastecimiento de agua potable, la red de saneamiento y la de energía eléctrica, ya que la red viaria es una parte de la urbanización que no precisa una fuente de suministro en el futuro.

El abastecimiento de agua potable como ya se visto en la memoria informativa está suficientemente asegurado con la red existente y con capacidad y presión para las posibles ampliaciones.

La red de suministro eléctrico actualmente cubre el conjunto de la población y es distribuido directamente por el Ayuntamiento.

La red que verdaderamente tiene una influencia decisiva en las posibilidades de nuevas ampliaciones es la red de saneamiento, que acorde con los códigos técnicos de la construcción sería necesario hacer separativa. La red de saneamiento y su depuración no presenta déficit para las necesidades actuales, las futuras ampliaciones están previstas dentro de las zonas que es posible ampliar la red para la recogida de las aguas de saneamiento y la depuradora tienen capacidad suficiente para las ampliaciones previstas. La EDAR fue construida en 2002, está diseñada para una población de 8.500 hab. y una población equivalente de diseño de 13.594 hab. la población actual está en torno a 5.822 hab. y la equivalente de diseño es de 9.293 hab.

El caudal máximo diario de diseño es de 4350 m^3, el caudal medio de 181 m^3/h, volumen medio sin lluvia es de

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

70/80 m^3/h y con lluvia de 130/140 m^3/h, siendo el volumen máximo admisible para depuración de 379,85 m^3/h y de 906 el caudal punta a pretratamiento. La capacidad de la planta permite el tratamiento del agua residual de las ampliaciones previsibles en el plan general.

Transporte y comunicación.

La red viaria está compuesta por la estructura de calles, fundamentalmente de tráfico rodado y peatonal. Mayoritariamente están pavimentadas excepto las indicadas en la documentación gráfica, que coincide con las antiguas callejas y calles traseras con usos ligados a las actividades vinculadas con las labores agrícolas, hoy en desuso en el núcleo.

En la estructura viaria destacan como elementos del sistema general:

Relación con el exterior

- La Travesía de la Ex–110, es la vía de mayor rango y densidad de tráfico y la vía de conexión tradicional con Badajoz y Valencia de Alcántara. actúa como una circunvalación por el norte del núcleo tradicional y como un eje estructurante.
- La C/ Carretera. de Salorino hasta su conexión con la anterior y la penetración en el núcleo a través de la C/ Ramón y Cajal
- El callejón de las Eras del Cerro, unión entre la Travesía de la Ex–110 y la carretera de la Codosera

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Elementos estructurantes interiores.

- El eje interior principal es el formado por la Avd. de Portugal, C/ Cervantes, C/ Avda. de Extremadura, C/ Cantos Molina, C/ Máquina y Avd. de las Regiones, hasta la BA-132
- La Travesía de la Ex–110, como se ha indicado también actúa como un eje principal para la circulación interior.
- En dirección norte sur el viario principal es la Avd. de Guadalupe, en la que se encuentra el Parque de España y es el acceso principal al Ayuntamiento y las dotaciones perimetrales a este.
- También en dirección norte sur, cabe destacar la C/ Muñoz Torrero, como prolongación de la travesía de la EX 110, que arrancando de la Plaza del Cristo recoge el final de las calles de mayor longitud del ensanche tradicional como son C/ Francisco Pizarro, C/ Hernán Cortes y C/ Cristóbal Colón, prolongándose por el camino a Alcorneo.

Focos y nodos principales.

- Los focos principales son los formados por las Plazas de la Constitución y del Cristo, en las que se cruzan las vías principales.
- El Parque de España es el foco administrativo principal y por tanto de afluencia de tráfico, siendo a su vez la dona mejor dotada de aparcamientos.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- .a Travesía de la Ex–110, como se ha indicado también actúa como un eje principal para la circulación interior.
- En dirección norte sur el viario principal es la Avd. de Guadalupe, en la que se encuentra el Parque de España y es el acceso principal al Ayuntamiento y las dotaciones perimetrales a este.

El trazado es en general recto y prima la dirección este oeste, en la que se orientan los ejes y calles principales, siendo la zona de calles más irregulares y de menor anchura las del centro fundacional en el triángulo formado por las C/ Ercilla, Cantos Molina, de la Soledad y del Moral.

Para el tráfico rodado la mayor disfuncionalidad se produce en los recorridos norte sur, y en el centro por la falta de ortogonalidad del trazado, estrechez y discontinuidad de las calles.

Los trazados de los nuevos viarios son más regulares y de mayor anchura, por lo general no son prolongación de los existentes, su integración con la red del casco histórico es puntual, este es el caso de las calles urbanizadas entre la travesía de la Ex–110, la Avd. de Guadalupe y las C/ Ercilla y Ramón y Cajal o más recientemente la urbanización de la UE-16.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA

Existe una reserva de plazas de aparcamiento específica, en el entorno del Parque de España y en los viales de mayor anchura se puede aparcar en línea. En general no resulta difícil el estacionamiento, siendo las zonas del centro histórico las de mayor dificultad por los mismos problemas señalados para la circulación, siendo la falta de anchura del viario el principal.

APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Planeamiento vigente

El documento de la vigente Revisión de las NN.SS, se aprueba definitivamente el 05/12/2002 y su publicación y entrada en vigor es el 24/07/2003. Cabe destacar que el documento tenía aprobación inicial a la entrada en vigor de la LSOTEX y no se ha tramitado como un plan general municipal, a pesar que recoge muchos de los conceptos que introduce la LSOTEX, como la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado. Respecto a este documento se han tramitado unas 11 modificaciones de las que 5 están en vigor, otras tres han quedado en suspenso y otras tres se han redactado desde la OGUVAT y están actualmente en tramitación.

Con la entrada en funcionamiento de la OGUVAT, sus técnicos han asesorado y redactado las modificaciones municipales, como en el caso de las modificaciones nº 9 y 10 correspondientes a ajustes en las normas de estética y condiciones de volumen, respectivamente, actualmente en tramitación. También se están redactando dos nuevas modificaciones referentes la primera a las condiciones de edificación fuera de ordenación, reguladas en el artículo 64 de la NN.SS, para que no sean más restrictivas que las determinaciones de la LSOTEX y la última modificación en redacción tiene por objeto las condiciones de implantación para instalaciones de energías renovables en snu.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

En resumen podemos concluir que la mayor parte de las modificaciones han sido de iniciativa municipal encaminadas a evitar discrepancias, sobre todo en las normas de carácter estético ambiental, entre los objetivos de conservación de zonas históricas con un tratamiento tradicional y la aplicación de estos mismos criterios en zonas de ensanche de reciente incorporación. También ha sido objeto de varias modificaciones el intento de adecuar las normas en snu para una mayor facilidad en la implantación industrial de forma que se acortaran los tiempos de tramitación y se atenuaran algunas de las limitaciones en este tipo de suelo.

Como planeamiento de desarrollo se han aprobado un estudio de detalle y tres planes especiales en snu. Los planes especiales en snu tenían por objeto la dotación de infraestructuras, para facilitar la implantación industrial. No obstante estos planes no han logrado el objetivo pretendido por la corporación municipal, que era la concesión de licencias de actividad, obras y aperturas en un tiempo razonable de tramitación, que no desalentara la implantación de actividades productivas.

Patrimonio de suelo municipal

Como ya se ha indicado en la memoria informativa el patrimonio de suelo municipal se reduce al ocupado por los equipamientos actualmente en servicio y no dispone el Ayuntamiento de un patrimonio de suelo propio, que permita incidir en las futuras ampliaciones., por lo que cualquier iniciativa municipal pasa por la adquisición del suelo preciso o lograr convenios con los propietario y que permitiera la cooperación.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

a.1.4 Crecimiento poblacional y demanda de suelo.

Del análisis del estudio de la población se destacamos las siguientes conclusiones:

- El crecimiento vegetativo es negativo
- El saldo migratorio es negativo
- El grupo mayor de población en la pirámide de población es comprendido entre 30 y 39 años, con un fuerte descenso progresivo en los escalones de población más joven hasta llegar al grupo entre 0 y 4 años.
- El segundo grupo de población de la pirámide es el comprendido entre 65 y 74 años.

La evolución de la población tiene un balance negativo desde 1920 hasta el presente, la pérdida de población se ha ralentizado a partir de los años ochenta y se mantiene la tendencia negativa de forma que la proyección de población prevista para el 2019 es de 5.752 habitantes frente a los 5.768 de 2010, esta población tendrá un número mayor de pasivos, menor de población activa y agravada por la falta de relevo.

La demanda de suelo está vinculada al aumento de la población, al de la calidad de vida, al del número de familias y a factores sociales en algunos casos conocidos o previsibles y en otros de nueva aparición, fenómenos que puede propulsar la demanda y desarrollo de suelo en un periodo. Factores sociales como la aparición de familias monoparentales o los divorcios hacen que la demanda de vivienda no tenga una relación directa con el

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

crecimiento poblacional. Parte de estos factores explican que en un núcleo con la mitad de superficie hubiera en los años veinte una población de 6275 habitantes.

En el periodo de 2000 a 2010 se han edificado 581 viviendas nuevas y se han reformado 150 (completamente) en el conjunto urbano. El 50% de las viviendas nuevas se construyen entre el 2003 y 2005, a partir de este año empieza la caída, excepto en el 2008 en el que se construyen 73 nuevas viviendas, para caer en el 2009 el número a 7 y hasta junio de 2010 se habían otorgado licencia para 5. La evolución de las viviendas reformadas es casi inversa de las 150 viviendas reformas en profundidad 107, que suponen el 70% se realizan entre 2006 y 2009.

En este mismo periodo la población ha pasado 5.927 habitantes en 2001 a 5768 en 2010.

Del análisis anterior podemos deducir que la demanda de suelo para uso residencial es difícilmente cuantificable para un periodo de una o dos década y la demanda de suelo para uso industrial aún más difícil, sobre todo si depende de factores externos al municipio, como es futuro incierto de la actividad industrial del corcho en la que se sustenta gran parte del empleo y la mayor demanda de suelo industrial.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA

La propuesta de P.G.M. disminuye la superficie de suelo urbano para uso residencial e industrial frente al planeamiento vigente y aumenta la superficie de suelo urbanizable en los dos usos. A pesar del aumento superficial en uso residencial se produce un gran reducción en la superficie edificable, como consecuencia de que los dos mayores sectores de urbanizable con uso residencial son para vivienda aislada con una edificabilidad de 0,35 m^2/m^2 y los demás sectores residenciales propuesto tienen una edificabilidad máxima acorde a la LSOTEX de 0,7 m^2/m^2 frente a la del planeamiento vigente de 1,45 m^2/m^2.

APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2021 (Aprobación provisional)

a.2. Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M.

a.2.1 Modelo territorial

El modelo territorial que proponemos en el P.G.M. es consecuente con el modelo heredado hasta la actualidad, sin que exista ninguna figura de ordenación territorial de rango superior que enmarque la ordenación y estructura territorial del término municipal, si existe un Plan Rector de Usos y Gestión del ZIR Sierra de San Pedro, que regula los usos en el ámbito del ZIR.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, dividido en las dos zonas descritas en la información, la de Piedrabuena sin población asentada en núcleos y la de Mayorga en la que se sitúa el núcleo principal y hacia el que se focalizan las redes de infraestructura y comunicación que organizan el territorio.

En el núcleo principal se asienta la práctica totalidad del uso residencial de término y los usos complementarios básicos para la población, tanto terciarios como dotacionales. El uso industrial complementario y compatible con

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

el residencial también tiene cabida en el suelo urbano del núcleo y el uso industrial de producción y distribución de tipo medio se sitúa en polígonos de suelo urbano y urbanizable aislados y alejados del núcleo, al norte de este, entre él y la circunvalación de la EX-110.

El uso industrial específico de transformación del corcho se sitúa mayoritariamente en snu. con protección estructural para este uso, debido a la gran superficie de parcela para el almacenaje al exterior del corcho que precisan las industrias, así como a las características de esta actividad, que es la que proporciona la mayor ocupación de la población, siendo un sector básico para la economía general.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales. El valor productivo del término debe enfocarse a sus potenciales naturales como la agricultura, ganadería y un desarrollo de la actividad turística basada en el potencial del término a nivel patrimonial, sus los valores medio ambientales y la calidad del paisaje.

Los núcleos de población irregulares se han clasificado acorde a la legislación vigente como suelo no urbanizable, situado dentro del ámbito de la ZEPA Nacimiento del Gévora.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

a.2.2 Modelo urbano

El modelo urbano propuesto es la evolución del modelo existente, adaptado a la legislación urbanística LSOTEX. y a las directrices ya indicadas. El modelo responde al de una ciudad tradicional compacta en su núcleo histórico y en las sucesivas las ampliaciones del mismo en forma de ensanche lineal.

La ordenación del PGM fomenta el desarrollo del núcleo único para la ubicación del uso residencial y el asentamiento del uso industrial incompatible de forma aislada en polígonos de suelo urbano o urbanizable y el específico de industrias corcheras en s.n.u de protección estructural. El uso industrial corchero está en retroceso dentro del urbano consolidado, quedando en desuso parte de los suelos destinados a esta actividad, por lo que se recalifican para uso residencial, reordenándolos dentro de unidades de actuación como suelo urbano no consolidado, dando una mayor compacidad y continuidad a la edificación urbana, que la obtenida por la industria en tipologías aisladas.

Se le da cabida en el suelo urbano al uso industrial compatible con el residencial en manzanas completas a oeste del núcleo entre la calle Zamacola, Cruces y Plaza de las Eras del Cerro hasta la EX -110, está ocupada por cocheras, naves de almacenaje y talleres, con una escasa consolidación y actualmente calificada para uso residencial, quedando prohibida la edificación en una planta, que es la mayoría, por lo que están fuera de ordenación, con la recalificación para uso industrial se pretende resolver esta situación y regular la tendencia en la zona hacia la implantación de usos industriales y de almacenaje.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Los suelos de ampliación del urbano consolidado, para uso residencial, se han limitado a los estrictamente necesarios para resolver deficiencias urbanísticas como la falta de continuidad en viales o acabados en fondo de saco, así como la mejor conexión funcional de equipamientos como el instituto, estas ampliaciones se sitúan al norte del casco consolidado y se han ordenado como un límite urbano cerrado. En el borde sur no se plantean ampliaciones y si la mejora visual y urbana de la zona, restringiendo la edificación en un fondo de 20 metros respecto a las actuales alineaciones de los viales existentes. También se mantiene la superficie situada al oeste del núcleo, que el planeamiento vigente delimita como suelo urbano para desarrollar mediante planes especiales y que acorde a la LSOTEX es un suelo urbanizable, el PGM propone su desarrollo como sector de urbanizable para uso residencial en tipologías aisladas, también se clasifica en este sentido un sector al este del núcleo junto a la charca, el objetivo es generar suelo para una tipología que en el planeamiento vigente no tiene regulación y si una demanda en la localidad.

Los suelos de ampliación para uso industrial de tipo medio y pequeño se han situado junto al actual polígono industrial como ampliación de este delimitado como un sector urbanizable.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA

Se renuncia a la ordenación detallada de los vacíos urbanos dentro de manzanas consolidadas perimetralmente, ante el fracaso del planeamiento vigente en este sentido. Se mantiene el actual fondo máximo edificable de 20 metros, por lo que en realidad son suelos urbanos sin edificabilidad. Durante el proceso de tramitación del PGM y las exposiciones al público no han surgido iniciativas concretas para la ordenación de estos vacíos, que justifiquen la delimitación de unidades de actuación para su urbanización interior y refuerzo de la exterior en los casos que sea preciso.

APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

Como conclusión podemos afirmar que la propuesta de PGM está acorde con la situación actual, que no invita a pensar en grandes ampliaciones y que las propuestas son las necesarias para resolver los actuales conflictos de la estructura urbana.

a.2.3 Cuantificación general de la ordenación propuesta.

Para el dimensionado y cuantificación de las magnitudes manejadas en el Plan General: clasificación y calificación del suelo, equipamientos, sistemas de espacios libres e infraestructuras, se han tenido en cuenta diversos factores:

- *Estimación del crecimiento poblacional*, tal como se expuso en la memoria de información urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional negativo.

- *Estimación de las necesidades de suelo de uso residencial*, que como ya se ha indicado es de difícil cuantificación, ya que al margen de la tendencia actual de la población pueden influir factores como la vuelta de

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

población, que emigró anteriormente y que pueden optar por vivir la jubilación en el pueblo de origen si encuentran las condiciones adecuadas, entre ellas suelo residencial de calidad a un precio impensable en los grandes núcleos, por lo que la venta de sus actuales viviendas les puede proporcionar medios suficientes.

- *Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población*.

El nivel de los equipamientos es adecuado a las necesidades de la población actual y en el periodo de vigencia previsible del PGM, es por lo que por iniciativa municipal se descalifican dos superficies con un total de 21.859,29 m^2, de propiedad privada, calificadas en las vigentes NN.SS para uso de equipamientos, actualmente están consolidadas con actividades industriales y terciarias y el sistema de obtención sería por expropiación. La corporación considera innecesarias estas superficies de equipamiento e inviable su obtención por expropiación. Para mantener la proporción de suelo dotacional y de aprovechamiento se ha reclasificado una superficie de 37.767,89 m^2 para uso dotacional como zona verde en la zona del Abrevadero y las Charcas.

El mayor déficit dotacional es la falta de zonas verdes en el núcleo urbano, siendo el Parque de la Plaza de España el único espacio libre y zona verde de entidad junto con los jardines de Ramón y Cajal y el Parque Pared Nueva. Es por lo que se mantienen en el perímetro del núcleo urbano la zona verde de Canchos Blancos y se reclasifica como parque urbano la zona del Abrevadero y las Charcas con una superficie de 33.768 m^2.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCANTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

- *Estimación de las necesidades de suelo industrial*, El polígono industrial actualmente está consolidado y es coherente pensar en resolver la demanda de suelo industrial mediante el desarrollo de una superficie similar a la del actual polígono. La Corporación ha realizado gestiones con para la adquisición del suelo delimitado como sector industrial.

- *La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas* en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.

- *Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones previstas y futuras*, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales.

- *Poder definir unidades de ejecución con una extensión y número de viviendas suficientes* para obtener unas superficies de cesión, acordes con los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos urbanizable y que sea posible su gestión y ejecución independientemente.

- *Las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados*, tanto desde su viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar la actual estructura urbana, siendo determinante para el suelo ampliado el hecho de los límites de suelo urbano y urbanizable apoyados en elementos físicos reconocibles y de incidencia en el territorio, como son los caminos, carreteras o la cota para poder realizar el saneamiento.

Otro aspecto importante para la actual delimitación del perímetro de suelo urbano y urbanizable es que el presente documento, aprobado provisionalmente, ha sido expuesto a información pública y ajustado según las alegaciones estimadas. En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la idoneidad para la urbanización y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

		ACTUAL	PROPUESTO		
Suelo urbano	Consolidado	1.153.764 m²			1.305.758,47 m²
	No consolidado	395.867 m²	UAs	48.898,92 m²	145.898,70 m²
			OPOs 1-11	51.866,13 m²	
			OPOs 12-13	45.133,65 m²	
Total suelo urbano		1.549.631 m²			1.451.657,17 m²
Suelo urbanizable	Residencial	95.015 m²	En Hilera		80.393,71 m²
			Aislada		88.023,24 m²
	Industrial	m²			66.939,60 m²
Suelo urbanizable total		95.015 m²			235.356,55 m²
Suelo urbano y urbanizable		1.644.646 m²			1.687.013,72 m²
Suelo no urbanizable		273.705.420 m²			273.663.052,28 m²
Total término municipal		**275.350.066** m²			**275.350.066,00** m²

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

El suelo urbano consolidado tiene un incremento superficial debido a la incorporación al urbano consolido de las unidades desarrolladas acorde a las determinaciones del planeamiento vigente como son las UE-PU-20, UE-PU-16 y el Sector 3, otro factor ha sido la eliminación de unidades innecesarias como las UE-PU-2, UE-PU-9, UE-PU-10, UE-PU-11,UE-PU-15, UE-PU-19, delimitadas en vacíos urbanos en interiores de manzanas consolidadas perimetralmente, afectando a varios propietarios y que no han tenido ninguna iniciativa en el periodo de vigencia de las NN.SS., estos vacíos se han incorporado al suelo urbano consolidado, para evitar el incremento del aprovechamiento se ha limitado el fondo edificable a 20 metros en estas manzanas, quedando el resto como suelo libre en forma de patios interiores.

La disminución del suelo urbano no consolidado se debe fundamentalmente a la desclasificación de suelos incluidos en unidades urbanas, que acorde a las determinaciones de la LSOTEX el PGM los incluye en sectores de suelo urbanizable, o como se ha indicado en el párrafo anterior se han desarrollado o eliminado por innecesarias. La superficie de suelo urbano propuesta es menor a la actual.

El incremento del suelo urbanizable se debe fundamentalmente a la superficie del sector residencial de baja densidad para edificación aislada con una superficie de 88.023,24 m² y a la del nuevo sector industrial con una superficie de 66.939,60 m².

b. Justificación de la adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

b.1. Generalidades

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El documento que presentamos para la tramitación del Plan General Municipal de , tiene como función la definición de la ordenación urbanística en la totalidad de su término municipal, se realiza en el marco legal urbanístico establecido por la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y la Ley 9/2010 de 18 de octubre de Modificación de la Ley 15/2001, ajustado al pliego de prescripciones técnicas de la dirección General de Urbanismo para la redacción de planes generales, así como al marco legal en general y específico sectorial que le es de aplicación.

Se distingue la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de su ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la LSOTEX. Las determinaciones del Plan General Municipal, no exceden su término municipal.

La propuesta de ordenación presentada es coherente con el apartado 3 del Art. 69, el modelo urbanístico en general y las actuaciones y determinaciones particulares responden y aseguran los fines generales y objetivos particulares en él expresados.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2021 (2ª Aprobación provisional)

El contenido formal del plan general responde al establecido en el Art. 70 de la LSOTEX y en los Art. 25 y 26 del R.P. en cuanto a las determinaciones de ordenación estructural y detallada. El contenido documental del P.G.M. responde al establecido en el Art.75 de la LSOTEX.

Incluye así mismo, un Catálogo de Bienes Protegidos un anejo con la documentación indicada en el Art. 89 del REPLANEX, que contiene la relación y características de elementos urbanos y naturales que por sus singulares valores han de ser objeto de la aplicación de las medidas de protección establecidas por el Plan General.

El presente documento incluye un anejo de evaluación ambiental estratégica, acorde con la Ley 9/2006, de 28 de abril y el punto 3.2.i) del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la redacción del Plan General. En la fase actual el P.G.M. incluye el documento Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El ámbito del Plan General comprende la totalidad del término municipal de San Vicente de Alcántara.

b.2. Fines, objetivos y directrices del P.G.M.

b.2.1 fines generales

1. Son fines generales del PGM de los enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX. para la actuación pública de carácter urbanístico:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.
b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.

c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico de Extremadura.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

b.2.2 Objetivos generales

El presente PGM. De en el marco de los fines y objetivos enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX, parte de los objetivos generales relacionados en el punto 3 del Art. 69 de la LSOTEX:

a) Optar por las soluciones de ordenación que mejor aseguran:

1) La compatibilidad del desarrollo urbanístico, mediante la primera transformación del suelo o la reforma, mejora o renovación de la urbanización existente, con la coherencia y calidad de los espacios urbanos existentes o a crear preferentemente en los entornos de los núcleos existentes con la finalidad de mejorar y completar sus estructuras urbanas.

2) La funcionalidad, economía y eficiencia, así como, en su caso, accesibilidad para las personas con diversos niveles de discapacidad, en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad y transporte, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3) El adecuado tratamiento, para la conservación y mejora del medio rural y natural, de los terrenos que, por los valores en ellos concurrentes, deban ser preservados del proceso urbanizador.

b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares dotacionales mínimos y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos, impidiendo todo deterioro de la relación ya existente entre unos y otros.

c) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes, parques y jardines e instalaciones de carácter cultural, cívico y deportivo, así como para el ocio y el esparcimiento.

d) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, y el estacionamiento de vehículos.

e) Establecer medidas dirigidas a promover el equilibrio en dotaciones y equipamientos entre todas las partes del núcleo o núcleos de población existentes en el Municipio y la articulación y vertebración de las mismas, así como a evitar la degradación de cualquiera de ellas y las situaciones de marginalidad y exclusión.

f) Favorecer el mantenimiento y la conservación de patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular.

g) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.

h) Primar la ocupación de baja y media densidad.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

b.2.3 Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.

Como elementos directores de la ordenación territorial y urbana destacamos los siguientes:

Nivel territorial

a) Protección del valor productivo agrícola y ganadero.

b) Protección del valor natural y paisajístico de la Sierra de San Pedro, del Nacimiento del Gévora y Gévora alto y de las dehesa de Mayorga y Piedrabuena.

c) Protección del patrimonio histórico, cultural y artístico del término.

d) Protección de la red de caminos y vías pecuarias.

e) Protección estructural para la implantación de industrias corcheras.

Nivel Urbano

a) Puesta en valor del conjunto histórico.

b) Conservación de la actual compacidad de la estructura urbana residencial

c) Zonificación del suelo urbano para regular y delimitar la situación del uso industrial compatible y complementario del uso residencial.

b.2.4 Objetivos particulares.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Territorio: Término municipal

- Preservar las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.

- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.

- Protección de entorno de elementos de valor cultural, de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.

- Protección de infraestructuras, equipamientos y bienes públicos: carreteras, vías pecuarias, red de acequias y desagües, gasoductos, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Estructura urbana

Núcleo principal

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación de espacios públicos. La regulación para la implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial, modificando las calificaciones industriales y residenciales actuales en zonas concretas, en las que no se adecuan al entorno y a los usos realmente implantados. Se ha revisado de forma general y particular las ordenanzas edificatoria y de uso de las distintas zonas para evitar limitaciones innecesarias y para una mejor adecuación a la realidad de cada zona.

- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico y del valor ambiental del conjunto, mediante ordenanzas estéticas particulares.

- Mantenimiento del número de alturas en el conjunto histórico, conservando dentro de la ordenación las edificaciones puntuales que actualmente tienen cuatro alturas ejecutadas acorde al planeamiento vigente cuando se construyeron.

- Conservación de la actual trama viaria y morfología urbana, mejorándola en los puntos que tienen déficit funcional mediante la ordenación de nuevos suelos en lo imprescindible para dar salida o continuidad a viarios en fondo de saco o insuficientes para la función que soportan.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Una ordenación detallada ajustada a la realidad existente, corrigiendo los parámetros que no han aportado una mejor calidad urbana y si han generado limitaciones innecesarias.

- Reducción del número de unidades de suelo urbano no consolidado, en unos casos por que los suelos están clasificados como urbanos no consolidados y en la propuesta del PGM se han clasificado como sectores de suelo urbanizable y en el caso de los vacíos interiores de grandes manzanas porque se renuncia a su ordenación detallada, debido al fracaso de las propuestas vigentes para estos ámbitos en el planeamiento vigente y por la falta de iniciativas de los propietarios para la ordenación de estos vacíos, constatada en las exposiciones públicas del documento durante su tramitación.
- Los objetivos particulares de cada Sector de SUB y Unidades de Actuación en SU se indican en el apartado **c** de este documento.

Infraestructuras

- No se proponen actuaciones estructurales o significativas sobre las actuales redes de infraestructuras, se prevé la lógica ampliación de las existentes mediante la ejecución de la urbanización de los diferentes sectores y unidades.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

b.3. Determinaciones del Plan General (Art. 70)

De ordenación estructural:

• La fijación de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.
• La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
• La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
• El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.
• La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
• Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.
• Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
• Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.
• Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
• La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.
• Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.
• Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

• La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.

• La definición de los actos prohibidos y de los expresamente permitidos en el suelo no urbanizable.

• La determinación de las condiciones que deben reunir las edificaciones en el suelo no urbanizable de modo que no puedan formarse en él nuevos núcleos de población.

• La determinación de las condiciones de ordenación en el suelo no urbanizable precisas para garantizar la preservación de su carácter rural.

• La fijación de las condiciones, requisitos y las limitaciones a que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

• La delimitación, en suelo no urbanizable, de zonas homogéneas para la autorización de viviendas familiares.

De ordenación detallada

• El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

• La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.

• La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.

• Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.

• La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.

• El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.

• La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

b.4. Contenido documental del Plan General.

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX, el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes:

1.- **Memoria General**, integrada por los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.

b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Evaluación ambiental estratégica: Desarrollada a nivel de Evaluación inicial.

2.- **Planos de Información**: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

3- **Planos de Ordenación**: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

4.- **Normas Urbanísticas**.: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio, regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias, así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figuran los siguientes documentos:

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

5.- **Catálogo de Bienes Protegidos:** Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

c. Justificación de la delimitación de las clases de suelo de acuerdo a los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

c.1. Suelo urbano.

c.1.1 Delimitación.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de esta Memoria.
Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX.
A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

Como punto de partida para este análisis, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción de reducir al mínimo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual, incluso se opta por la desclasificación de suelos como la mayor parte de los incluidos en el vigente SR-1, sector de suelo urbanizable de uso residencial, situado en el vértice noreste del núcleo urbano, junto al cementerio, y la cuarta parte de los del SR-2 también de uso residencial y suelos urbanos incluidos en las UE- 4, UE-12 y UE-14, de uso residencial. También se han desclasificado amplias superficies de suelo de uso industrial situadas al oeste del núcleo.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

No obstante, el Plan General asume la modificación de iniciativa municipal para la ampliación del actual polígono industrial, para lo cual ha adquirido el suelo necesario recientemente. Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquellos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX y las unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente que están en trámite de gestión.

b) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General clasifica y atribuye la condición de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General o están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano en unidades de ejecución, aunque estén en trámite de gestión o ejecución, hasta el momento de recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

c.1.2 Intervenciones en suelo urbano.

En este apartado se exponen y caracterizan los diferentes tipos de intervención propuestos, cuya ejecución se encamina a la solución de los problemas urbanísticos detectados en el análisis de la información urbanística y sintetizada anteriormente. Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

Recalificaciones de uso en suelo urbano consolidado.

Hay dos manzanas situadas en el este entre la Carretera de Valencia de Alcántara a Badajoz y la C/ Pidrabuena , que en el planeamiento vigente tienen calificación de suelo para uso de equipamientos y que en el PGM de califican para uso industrial.

Una de estas manzanas de forma triangular y alineada a la carretera frente al cementerio, el suelo es de propiedad particular, tiene en la actualidad uso industrial como taller mecánico, con licencia municipal de actividad de fecha cinco de febrero de dos mil dos y está en activo ejerciendo la actividad.

La otra manzana está alineada a la Carretera de Valencia de Alcántara a Badajoz, la C/ Pidrabuena , Avd. del Corcho y a la C/ 2ª Travesía a Zamacola, actualmente está calificada para uso de equipamiento, excepto un pequeña porción situada en su esquina suroeste. Esta manzana tiene nueve parcelas catastrales, las nº 1, 2, 3, 4 y 6 son de propiedad particular, la nº 1 sin uso, las 2 y 3 son las de menor superficie y tienen uso de cochera , la nº 4 es la ocupada por el hotel Río Suber y la nº 6 por la asociación de corcho ASECOR . Las parcelas nº 5, 7, 8, y 9 son públicas y tienen uso de equipamiento público.

Es voluntad del equipo de gobierno municipal que el PGM subsane el error de calificación de las NN.SS, recalificando estos suelos según su uso actual , ya que los suelos de propiedad particular no están en ningún ámbito de gestión dentro del cual su obtención fuera por cesión gratuita, por lo que su obtención tendría que ser por expropiación como un sistema general, forma inviable económicamente en este momento y es un error porque realmente o principalmente la corporación anterior no era consciente de la calificación dotacional de estas parcelas que no son de propiedad pública implicara su expropiación, pudiendo entender que ciertas actividades terciarias o industriales de propiedad y titularidad privada tenían la condición de equipamiento.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Actuaciones urbanizadoras en unidades de actuación, sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación detallada se realiza desde el propio Plan General y tendrá carácter de referencia, siendo posible su modificación mediante un plan especial de reforma cuya aprobación definitiva es competencia municipal. Se delimitan las siguientes Unidades de Actuación que posibilitan la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, las unidades constituyen cada una un área de reparto:

UA/SU-1.1

Esta unidad es prácticamente coincidente con la UE-PU-3del planeamiento vigente, el objetivo de la ordenación es mantener la ordenación detallada vigente en la zona, ya que la ordenación de esta unidad está vinculada a la

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UE-PU-20 desarrollada y consolidada por la edificación. También es un objetivo el desarrollo del suelo para uso residencial, mejorando la calidad urbana del entorno.

UA/SU-2.1

Esta unidad está situada en una zona con uso residencial, ordenada por las NN.SS y asumidas como suelo urbano consolidado por la R.NN.SS, es de las zonas de mayor densidad edificatoria, con ausencia de suelos dotacionales. Los terrenos incluidos en la unidad carecen de todos los servicios urbanísticos, precisan de la ejecución completa del viario propuesto, que simplifica el de la ordenación vigente.

UA/SU-3.1

Esta unidad está situada en una zona con uso industrial corchero en desuso, por lo que el objetivo es recuperar este suelo para usos residencial, más apropiado con el modelo urbano propuesto y su estructura, ayudando a rellenar un vacío y mejorando la compacidad edificatoria de la zona.

UA/SU-4.1

Esta unidad es contigua a la anterior por lo que la situación es análoga y los objetivos también.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2021 (2ª Aprobación provisional)

Actuaciones urbanizadoras en Obras Públicas Ordinarias, sobre áreas de suelo urbano tradicional, consolidado con urbanización insuficiente o que precisa mejoras para regularizar y ampliar el trazado del viario. Se ha optado por delimitar unidades para establecer el ámbito de afección para el justo reparto del costo de la intervención. La obtención del suelo preciso para completar viarios u otras dotaciones se obtendrá por cesión gratuita mediante reparcelación o convenio urbanístico. El costo de las actuaciones se sufragará por los propietarios afectados mediante pago de las cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico, o en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Se delimitan las siguientes actuaciones por obra pública ordinaria:

OPO-1

Esta actuación se sitúa en un tramo de prolongación de la C/ Eras del Cerro, entre la Travesía Primera y Segunda a C/ Zamacola. Está contemplada en el planeamiento vigente como parte de la actuación aislada AA-5, el objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

OPO-2

Esta actuación está contemplada en el planeamiento vigente como parte de la actuación aislada AA-3, el objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

OPO-3

Esta actuación tiene como objetivo ampliar y regularizar el tramo correspondiente de la C/ de Nora completando la urbanización en lo preciso a nivel de pavimento, actualmente cuenta con todos los servicios.

OPO-4

Esta actuación tiene como objetivo mejorar la trama urbana en una zona de suelo urbano consolidado

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

introduciendo un viario sobre una calleja, mejorando la unión de las urbanizaciones del entorno de la c/ de Nora con la C/ de Lunara, actualmente cuenta con saneamiento.

OPO-5

Esta actuación tiene como objetivo ampliar y regularizar el tramo correspondiente de la C/ de Nora completando la urbanización a nivel de pavimento, actualmente cuenta con todos los servicios.

OPO-6

Esta actuación es continuación de la OPO-1, se sitúa en el tramo de prolongación de la C/ Eras del Cerro, entre la C/ Travesía Primera a Zamacola y la Ctra. Está contemplada en el planeamiento vigente como parte de la actuación aislada AA-5, el objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

OPO-7

Esta actuación se sitúa en un tramo de la C/ Zamacola, entre la Travesía Segunda y la Ctra. El objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

OPO-8

Esta actuación se sitúa en un tramo de la Travesía Segunda de C/ Zamacola, entre la C/ Zamacola y C/ Camino de Pidrabuena. El objetivo es ampliar y regularizar el viario completando la urbanización hasta que los suelos alcancen la condición de solar. El planeamiento vigente contempla esta actuación como la actuación aislada AA-3

OPO-9/ OPO-10/ OPO-11

Estas actuación se sitúa en la tramos sucesivos de la C/ Ctra. de Badajoz, entre la C/ Arroyo de los Linos a C/ Soladera de los Viejos y de esta a la prolongación de la C/ Eras del Cerro. El objetivo es ampliar y regularizar el viario de la Ctra., mediante un vial de servicio paralelo a esta, completando la urbanización en lo preciso a nivel de pavimento y servicios urbanísticos hasta que los suelos adquieran la condición de solares.

OPO-12

Esta actuación se sitúa en la aldea rural "Casas de las Rocitas". El objetivo es completar la urbanización en lo preciso, posibilitando la regularización de este núcleo urbano urbanizado y consolidado acorde a las determinaciones del planeamiento vigente.

OPO-13

Esta actuación se sitúa en la aldea rural "Casas del Convento". El objetivo es completar la urbanización en lo preciso, posibilitando la regularización de este núcleo urbano urbanizado y consolidado acorde a las determinaciones del planeamiento vigente.

c.2. Suelo urbanizable.

c.2.1 Delimitación.

Integran el suelo urbanizable, los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2023 (de Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

evolución urbana elegido. Los suelos clasificados como urbanizable en el PGM están en el planeamiento vigente clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados, tan solo se incluyen suelos no urbanizables en los sectores 5 y 6 situados al norte del núcleo y en la superficie mínima para poder dar continuidad a la red viaria, evitando las situaciones en fono de saco de la ordenación actual. Se delimitan tres tipos distintos de suelo urbanizable según su uso:

a) De uso residencial, hay a su vez dos tipos de sectores de suelo urbanizable de uso residencial en función de su intensidad y tipología edificatoria. Los situados al norte y oeste del perímetro urbano numerados del 3 al 9 tienen una edificabilidad de 0,7 m^2/m^2 y la tipología edificatoria en hilera para manzanas compactas, el objetivo fundamental de estos sectores es mejorar la trama urbana en el borde del núcleo con la menor ampliación de superficie posible. La superficie total de estos sectores residenciales es de 71.954,70 m^2

b) El Sector 2 tienen como objetivo regular una reserva para suelo destinado a uso residencial de baja intensidad con una edificabilidad de 0,35 m^2/m^2, para tipologías aisladas. La superficie total de este sector residencial es de 88.023,24 m^2.

c) De uso industrial para tipologías en hilera, se delimita un solo Sector industrial colindante al existente con una superficie total de 66.939,60 m^2. Tiene como objetivo regular una reserva para suelo destinado a uso industrial.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

c.2.2 intervenciones en suelo urbanizable.

En este tipo de suelo las intervenciones propuestas son actuaciones urbanizadoras a ejecutar por sectores completos con un plan parcial, mediante el cual se pueden proponer distintas fases de ejecución de las actuaciones urbanizadoras de los diferentes sectores. El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir la propuesta técnica asumiendo la ordenación detallada del PGM o un Plan Parcial de Ordenación modificándola.

El PGM delimita nueve sectores en suelo urbanizable, inicialmente cada uno constituye una unidad de actuación, siendo posible que el plan parcial los divida en distintas fases de urbanización delimitando más de una unidad de actuación, siempre que quede garantizada la correcta conexión a las redes generales.

SECTOR SUB-1.1

Este sector de uso industrial, se ha situado colindante al actual polígono industrial el objetivo es generar una reserva de suelo productivo una vez agotado el suelo del actual polígono. El suelo ha sido adquirido recientemente por el Ayuntamiento con este objetivo.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SECTOR SUB-2.1

Este sector de uso residencial está situado al oeste del núcleo, ocupando las cotas más altas desde el núcleo hasta la arista de división entre las cuencas del Tajo y Guadiana. Estos suelos el planeamiento vigente los clasifica como urbanos a desarrollar mediante un PERI. Abarca varias fincas catastrales y las superficies necesarias para la conexión al resto de la trama urbana. Cuenta con ordenación detallada, se ha reflejado el trazado de los viarios y se ha localizado la reserva de suelos dotacionales a modo de referencia, cualquier modificación de la ordenación detallada deberá realizarse de forma que no se aumente la carga funcional de los actuales caminos que la bordean. El suelo actualmente tiene uso agrícola fundamentalmente como olivar. Este sector se justifica desde la ausencia en el planeamiento vigente de suelos de reserva para la demanda de viviendas en tipologías aisladas.

SECTOR SUB-3.1

Este sector de uso residencial está delimitado en parte del SR-1 del planeamiento vigente, en contacto con el suelo urbano, entre el parque de Pared Nueva y las traseras de la carretera de Salorino. Se ha desclasificado el actual Sector SR-1, por considerarlo innecesario para la demanda de suelo residencial previsible, la zona que se mantiene tiene la superficie mínima para la correcta ordenación y conexión de este borde urbano, que es su objetivo.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

SECTOR SUB-4.1

Este sector de uso residencial, está situado en el borde norte del núcleo y el objetivo es la ordenación con una correcta conexión a la estructura urbana, mejorando la actual situación de viales en fondo de saco y salvando un desnivel producido para lograr que las actuales edificaciones viertan el saneamiento sobre la red existente en los viales perimetrales a cota superior que los que se han trazado, de forma que se ha rellenado el terreno hasta ganar la cota necesario de vertido, esta situación se ha dado también el los suelos dotacionales existentes en la zona, como el campo de futbol o la piscina, que para explanar las respectivas parcelas las han rellenado, produciendo un fuerte desnivel en el lindero de fondo.

SECTOR SUB-5.1

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre el Sector SR-2 del planeamiento vigente. El objetivo es generar suelo residencial en una zona con fácil conexión a las redes de infraestructura y viaria.

SECTOR SUB-6.1

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre la UE-17 de las NN.SS y el objetivo igualmente es generar suelo residencial en una zona con fácil conexión a las redes de infraestructura y viaria.

SECTOR SUB-7.1

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre la UE-PU- 5 y parte del área urbana a desarrollar por el PERI, el objetivo es la ordenación de un borde urbano con parcelas de gran superficie destinadas a uso industrial corchero en desuso en la zona. El objetivo es favorecer la implantación de uso residencial y trasladar las actuales

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

industrias a zona más apropiadas.

SECTOR SUB-8.1

Este sector de uso residencial, se ha delimitado sobre parte de la UE-1 de la R:NN.SS, el objetivo es la ordenación de un borde urbano con interés para mejorar el acceso al instituto y viales en fondo de saco.

c.3. Suelo no urbanizable

c.3.1 Delimitación.

Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano acorde al Art. 11 de la LSOTEX y el Art. 6 del RP. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquéllas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano ni Urbanizable en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación Provisional)

1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

2º Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

3º Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

4º Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien por no ser necesarias para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

c.3.2 Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

El SNU se divide en categorías acordes al Art.7 del RP, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 2) a escala 1:10.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquéllas actuaciones, previstas en el Art. 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.
En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

a) **Suelo no urbanizable de protección Ambiental (SNU-PA)**

Las áreas objeto de Protección Ambiental (SNU-PA) están constituidas por aquellos suelos de dominios públicos natural y los terrenos colindantes sujetos al régimen de policía demanial previsto en la legislación sectorial reguladora, se dan las siguientes subcategorías:

SNU- PAE Suelos de Protección Ambiental a embalses y charcas.

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.

b) **Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC)**

Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos en los se sitúan edificios o elementos Históricos, con valor cultural y los suelos en los que se han descubierto restos arqueológicos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. Se establecen las subcategorías:

SNU-PCR Protección Arqueológica

SNU-PCH Protección edificios y elementos Históricos.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

c) **Suelo no urbanizable de protección Natural (SNU-PN)**

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza. Se dan los siguientes espacios:

SNU-PN ZEC “Rio Gévora Alto”

SNU-PN ZEPA/ZEC/ZIR “Sierra de San Pedro”

SNU-PN ZEPA “Nacimiento del Río Gévora”

SNU-PN Zonas de interés para Aves Esteparias

SNU-PN Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE

d) **Suelo no urbanizable de protección Estructural (SNU-PE)**

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PE) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores productivos merecen una protección de los mismos por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. Se da una subcategoría:

SNU- PEC Suelos de Protección Estructural a la Industria del Corcho.

e) **<u>Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PI)</u>**

Las áreas objeto de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PI) están constituidas por aquellos suelos colindantes con infraestructuras y equipamientos, necesarios para proteger la integridad y funcionalidad de los servicios, y como mínimo los que por la legislación sectorial correspondiente estén sujetos a normas específicas de protección.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras
SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril
SNU- PIM Suelos de Protección a caminos
SNU- PIV Suelos de Protección a vías pecuarias
SNU- PII Suelos de Protección a infraestructuras y Equipamientos.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

d. Justificación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, haciendo una relación en la que se indique para cada determinación, ya sea escrita o gráfica, si pertenece a la ordenación estructural o detallada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 75 de la LSOTEX, en este Capítulo se diferencian las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica.

d.1. Documentos que definen la ordenación estructural.

- **De las Normas Urbanísticas:**

- Título 1	Contenido común estructural
- Título 2	Determinaciones particulares del municipio estructurales
- Título 3	Ordenación de carácter estructural
- Catálogo	
- **De los Planos:**	
- OE-1	Clasificación
- OE-2/ OE-5/ OE-6	Áreas de reparto, Unidades de Actuación urbanizadora, Sectores, Instrumentos de desarrollo del plan, reservas de viv. protegidas
- OE-3	Usos globales e intensidades (ZOUs)
- OE-4	Red dotacional básica, sistemas generales.
- OE-7.1	Catálogo en S.N.U. (escala 1/10000)
- OE-7.2	Catálogo en S.U. (escala 1/2000)

- **Previsiones de programación y evaluación económica.**

d.2. Documentos que definen la ordenación detallada.

- **De las Normas Urbanísticas:**

- Título 4	Determinaciones particulares del municipio detalladas
- Título 5	Ordenación de carácter detalladas
- **De los Planos:**	
- OD-1	Unidades de actuación urbanizadoras, alineaciones
- OD-2	Usos pormenorizados
- OD-3	Red detallada dotacional

d.3. Identificación de las determinaciones de ordenación estructural.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

* Fijación de las directrices de ordenación:

Normas Urbanísticas: Capítulo 1 del Título 3

* Clasificación del suelo y delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías adoptadas.

Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3,

Planos OE-2

* Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y de desarrollo en suelo urbanizable.

Planos OE-2/OE-5/OE-6

* Definición de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.

Normas Urbanísticas: Subcapítulo 1 del Capítulo 5 del Título 3

* Establecimiento de un orden básico de prioridades y regulación de los requerimientos que deben cumplirse para que sea posible la programación.

Normas Urbanísticas: Subcapítulo 1 del Capítulo 5 del Título 3

* Establecimiento de usos globales y compatibles.

Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2,

Planos OE-3

* Definición de intensidades y densidades edificatorias máximas.

Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2

Planos OE-3

* Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3

Planos OE-2/OE-5/OE-6

* Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Normas Urbanísticas: Capítulos 1 del Título 2

Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8

* Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público y señalamiento de los sistemas generales.

Normas Urbanísticas:

Planos OE-4

* Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

Normas Urbanísticas: Sección particular del Título 3

Planos OE-1

* Fijación de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas protegidas el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3

Planos OE-3/OE-5/OE-6

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

* Previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.

Previsiones de programación y evaluación económica.

* Fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

Normas Urbanísticas: Capítulo 1 del Título 2

* Identificación de los bienes protegidos y regulación de su protección.

Catálogo fichas particulares

Planos OE-7.1 y OE-7.2

d.4. Identificación de las determinaciones de ordenación detallada.

* Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana para el suelo urbano consolidado.

Normas Urbanísticas: Título 5

Planos OD-2

* Delimitación de ámbitos de suelo urbano sujetos a operaciones de reforma interior.

Normas Urbanísticas: Título 5

Planos OD-1

* Identificación de la red dotacional detallada.

Planos OD-3

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

e. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura.

e.1. Análisis de la edificabilidad residencial en el planeamiento vigente y en la propuesta del PGM.

Las ordenanzas del planeamiento vigente para uso residencial fijan de forma explícita la edificabilidad, siendo 2,4 m^2/m^2 la máxima, esta es igual para dos, tres y cuatro plantas y para todas las ordenanzas residenciales. La edificabilidad se ve matizada por la ocupación máxima, que es de un 80% para residencial plurifamiliar y del 100% para residencial unifamiliar y por el fondo máximo que es de 20 m. para residencial plurifamiliar y terciario, sin límite para residencial unifamiliar y rotacional.

Vamos a analizar la posibilidad de alcanzar la edificabilidad máxima:

- *Suelo urbano consolidado*

Teniendo en cuenta que el suelo regulado por la Ordenanza III residencial plurifamiliar no llega al 5% del suelo urbano y que las dimensiones de las manzanas no superan los 50 m de anchura, la limitación del fondo máximo de 20 m tiene poca influencia en la edificabilidad, siendo la ocupación máxima el parámetro determinante para limitarla. Para cuatro plantas con el 80% de ocupación se podrá agotar, en tres plantas se podrá alcanzar, en las de dos plantas el máximo será 1,6 m^2/m^2 acorde con una ocupación máxima del 80%, la edificación residencial en una planta está prohibida en todo el suelo urbano. Por lo expuesto podemos resumir que en el suelo urbano consolidado hay dos edificabilidades máximas de uso residencial: 1,6 m^2/m^2 en calles con menos de seis metros de anchura (dos plantas) y de 2,4 m^2/m^2 en calles de más de 6 metros (tres y cuatro plantas).

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2021 (2ª Aprobación provisional)

Estimando en un 30% el viario con anchura inferior a 6 metros, tendríamos que aproximadamente el 30% del suelo urbano consolidado de uso residencial tiene una edificabilidad máxima de 1,6 m^2/m^2 y el restante 70% del 2,4 m^2/m^2.

- *Suelo urbano no consolidado*

En el suelo urbano no consolidado la edificabilidad bruta máxima residencial es de 1,45 m^2/m^2, que sería potencialmente alcanzable si la ordenación detallada pretende agotarla.

Para calcular la superficie con aprovechamiento en suelo urbano consolidado hemos deducido la superficie de suelo con uso terciario, industrial, equipamiento y zonas verdes que totalizan 318.900 m^2 aproximadamente sobre 1.153.764 m^2 de suelo urbano consolidado y hemos calculado la superficie de viario en una zona de muestreo representativa del conjunto con una superficie de 119.896 m^2, resultando la superficie de viario en 25.641,51 m^2 y la de aprovechamiento de 94.255,03 m^2, lo que implica que el 21,49% es viario y el 78,61% es suelo con aprovechamiento residencial, del cual hemos calculado que el 30% está alineado a viales de menos de 6 metros y con una edificabilidad de 1,6 m^2/m^2 y el 70% está alineado a calles con más de 6 metros, con edificabilidad de 2,4 m^2/m^2 tiene una . El objetivo es obtener las superficies de las distintas zonas del urbano consolidado según la

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

edificabilidad y calcular la superficie de techo sobre la del suelo, para verificar si la edificabilidad residencial es superior a 1 m^2/m^2 y en función de ello es recomendable aumentarla o disminuirla.

Superficie de suelo urbano consolidado	1.153.764 m^2
Superficie de uso no residencial	328.900 m^2
Superficie de uso residencial	834.864 m^2
Porcentaje de viario en zona residencial	21,49%
Porcentaje de aprovechamiento en zona residencial	78,61%
Porcentaje de aprovechamiento con E=1,6 m^2/m^2	30%
Porcentaje de aprovechamiento con E=2,4 m^2/m^2	70%
Superficie de viario	178.544 m^2
Superficie de aprovechamiento	656.320 m^2
Superficie de aprovechamiento con E=1,6 m^2/m^2	196.896 m^2
Superficie de aprovechamiento con E=2,4 m^2/m^2	459.424 m^2
Superficie de techo residencial en urbano consolidado	1.417.650 m^2

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

La conclusión es que para el conjunto del suelo urbano la edificabilidad residencial potencial supera 1 m^2/m^2. Teniendo en cuenta que la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente a las unidades de suelo no consolidado es de 1,45 m^2/m^2, superando en más del doble la máxima determinada por el Art. 74 de la LSOTEX, es evidente que la edificabilidad residencial potencial supera también 1 m^2/m^2 para el conjunto del suelo urbano. La realidad es muy distinta debido a que existen manzanas con grandes vacíos interiores y que aunque legalmente son potencialmente ocupables en la práctica siguen tan vacíos como cuando se redactó el planeamiento.

El PGM no propone aumentos de la edificabilidad residencial en suelo urbano, para las unidades en suelo urbano no consolidado se disminuye a 0,7 m^2/m^2 acorde a las determinaciones del Art. 74 de la LSOTEX. En el suelo urbano consolidado también se disminuye la superficie de techo residencial por la recalificación a uso industrial de cuatro manzanas de la zona situada al este de la calle Zamacola con una superficie de suelo de 53.543 m^2 y actualmente con un potencial de techo residencial de 128.503,2 m^2/m^2.

La otra gran reducción de la edificabilidad potencial residencial se ha producido al establecer dos ZOUs residenciales, la ZOU 1A y la ZOU 1B, la primera mantiene la edificabilidad vigente según el ancho de calle 1,6 m^2/m^2 en calles con menos de seis metros de anchura (dos plantas) y de 2,4 m^2/m^2 en calles de más de 6 metros (tres y cuatro plantas). La ZOU 1B se aplica a las manzanas con grandes vacíos donde se mantiene la edificabilidad de la anterior hasta un fondo máximo de 20 metros, lo que en la práctica significa que una superficie total de 56355367673 m^2tienen uso residencial pero edificabilidad cero, quedando en la situación de patios interiores de las manzanas.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Una de las conclusiones a la que se ha llegado tras el análisis del planeamiento vigente es que hay una inadecuada delimitación de unidades de actuación, fundamentalmente con el objetivo de dar un aprovechamiento a los vacíos interiores de las grandes manzanas y a veces a un solar de grandes dimensiones. Para ello se han incluido en las unidades los vacíos y grandes superficie exteriores para permitir una correcta conexión de los viales, de forma que suelos que son solares por contar acorde a la LSOTEX con frente a un vial totalmente urbanizado no pueden ser edificados por encontrarse dentro de unidades que precisan una gestión de todo el ámbito. Estas unidades no se han tenido iniciativas para su desarrollo durante el periodo de vigencia de la R.NN.SS, por lo que todo el suelo urbano consolidado incluido en las unidades ha sufrido una privación de sus derechos urbanísticos para ponerlos al servicio de unos aprovechamientos del interior de las manzanas que no se han producido.

El PGM partiendo del Art. 9 ha clasificado como suelo urbano consolidado a todos los solares que estaban incluidos en unidades y a los vacíos interiores los clasifica igualmente como suelo urbano consolidado. Estas manzanas se han incluido en la ZUO-1B, en la que el fondo edificable se ha limitado a 20m, la edificabilidad de esta zona por tanto es igual a la de la ZOU-1A en los primeros 20 metros de fondo el resto de la parcela carece de edificabilidad, delimitando un patio de manzana, situación similar a la que produce la actual ordenanza residencial de la Zona 1, en la que el fondo máximo para viviendas plurifamiliares de también de 20 metros, pero permite el 100% de ocupación para vivienda unifamiliar y los usos terciarios.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Por lo expuesto queda justificado que el PGM disminuye la edificabilidad potencial respecto al planeamiento vigente en las zonas en las que se han eliminado las unidades de actuación, no obstante si los propietarios de los vacíos proponen su desarrollo, para tener un aprovechamiento urbanístico, podrán mediante modificación del PGM delimitar unidades de actuación que pasarían de la propuesta edificabilidad 0 a una máxima de 0,7 m^2/m^2, y tendrían las cesiones dotacionales indicadas en el Art. 74.2 de la LSOTEX.

Las unidades suprimidas son: UE-2, UE-4, UE-10, UE-11, UE-14, UE-15, UE-19. Todas estas unidades están delimitadas con frente a viales totalmente urbanizados, excepto la UE-15, en la que parte de los viales existentes carecen de alguno de los servicios urbanísticos como el saneamiento en la C/ Zamacola y en el frente a la Ctra., de Valencia de Alcántara a Badajoz , por lo que se ha optado por incluirlos en actuaciones urbanizadoras a desarrollar mediante obras públicas ordinarias, así como otros viales del entorno que carecen de alguno de los servicios urbanísticos, está opción permite al Ayuntamiento coordinar el orden de las actuaciones según las necesidades reales que se presenten, la conexión a las redes generales y acordes con la capacidad presupuestaria, el orden de las mismas será controlado por el Ayuntamiento.

En el análisis de la edificabilidad de la UE-15 en el planeamiento vigente y la propuesta en el PGM se demuestra que esta última es menor y quedado abierta la posibilidad de posteriormente delimitar unidades en los vacíos, con lo que se lograría un mayor aprovechamiento, siempre menor al vigente y se obtendrían mayores cesiones de superficies dotacionales.

Análisis de la edificabilidad de la UE-15

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Planeamiento vigente	
Sup. Bruta	21.740,47 m^2
Sup. Aprovechamiento Edif. Bruta 1,45 m^2/m^2	12.034,12 m^2
Sup. Equipamiento	1.032,00 m^2
Sup. Zona Verde	0,00 m^2
Sup. Máxima de Techo	31.523,68 m^2

Planeamiento Propuesto	
Sup. Bruta	21.740,47 m^2
Sup. Aprov. Residencial Edif. Neta 2,40 m^2/m^2	9.837,16 m^2
Sup. Aprov. Residencial Edif. Neta 0,00 m^2/m^2	5.334,21 m^2
Sup. Aprov. Industrial Edif. Neta 1,00 m^2/m^2	933,85 m^2
Sup. Aprov. Industrial Edif. Bruta 0,85 m^2/m^2	206,75 m^2
Sup. Techo Residencial	23.609,18 m^2
Sup. Techo Industrial	1.110,60 m^2

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

El PGM propone la delimitación de una Unidad de actuación en el vacío de la manzana industrial entre las C/ Zamacola, Camino de Pidrabuena, continuación de Cerro de las Eras y la Ctra. Valencia de Alcántara-Badajoz, del cual está actualmente incluido en la UE- 15 una superficie de 206,75 m^2 de los que se obtendrán las superficies de cesión correspondientes:

Sup. Equipamiento 10,34 m^2

Sup. Zona Verde 20,67 m^2

Los vacíos residenciales de las otras dos manzanas con una superficie de 5.334,21 m^2, que tienen Edif. Neta 0,00 m^2/m^2, si se delimita en un futuro una Unidad de Actuación tendría una edificabilidad residencial máxima de 0,7 m^2/m^2 y se obtendrían las siguientes cesiones de superficies dotacionales:

Planeamiento Posible	
Sup. Bruta	5.334,21 m^2
Edif. Bruta 0,70 m^2/m^2	12.034,12 m^2
Sup. Equipamiento	746,79 m^2
Sup. Zona Verde	560,09 m^2
Sup. Máxima de Techo	3.733,94 m^2

Por lo expuesto queda justificado que el PGM, propone una edificabilidad menor en el ámbito de la actual UE-

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

15, con una menor superficie de techo residencial de 31.523,68 m^2 a 23.609,18 m^2 y una Industrial de cero a 1.110,60 m^2 y si se llegaran a desarrollar los vacíos residenciales aumentaría la superficie de techo residencial en 3.733,94 m^2 , siendo en total menor a la actual y se obtendrían unas cesiones de superficies de Equipamiento 746,79 m^2 y Zonas verdes 560,09 m^2, frente a la actual de 1.032,00 m^2 dotacional.

e.2. Análisis de la edificabilidad industrial planeamiento vigente y en la propuesta del P.G.M.

Suelo urbano

En la propuesta del PGM se valora negativamente la implantación en suelo urbano consolidado de industrias corcheras por la gran superficie de suelo exterior que precisan, lo que genera escasa compacidad urbana y un paisaje urbano discontinuo y de poca calidad visual, es una actividad fundamental para la economía local pero no complementaria del uso residencial, por lo que se favorece su implantación en zonas delimitadas en s.n.u. se mantienen las fabricas actualmente en uso y las que están en desuso en zonas con tendencia residencial como en el entorno de la C/ de Nora se han delimitado unidades de actuación para uso residencial.

Las ordenanzas industriales se han ajustado a la realidad existente en las distintas zonas, de forma que se han recalificado parcelas y manzanas completas actualmente con uso residencial a industrial como se ha indicado en el punto anterior, debido a que este es el uso predominante existente. El PGM mantiene la edificabilidad grado A (Industrial intensiva)del planeamiento vigente en 1 m^2/m^2, agrupando el suelo industrial intensivo actual en la ZOU 2 con una edificabilidad de 1 m^2/m^2, incluyendo en esta ZOU 2 suelos calificados en el planeamiento vigente como grado B (Industrial extensiva) con una edificabilidad de 0,2 m^2/m^2.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE (2ª Aprobación provisional) 27 de octubre de 2020

La recalificación sin reservas de suelo dotacional sobre el incremento de la edificabilidad, tiene como justificación el deseo de la corporación de regularizar situaciones que en la actualidad están fuera de ordenación, como consecuencia de una errónea calificación en el planeamiento vigente, ya que estos suelos tenían edificaciones con actividad industrial con anterioridad a la aprobación del mismo y la edificabilidad era superior a 0,2 m^2/m^2, incluso la parcela mínima de 2.500 m^2 en la mayor parte de los casos deja fuera de ordenación estos suelos. El Ayuntamiento ha promovido una modificación aprobada definitivamente el 30 de octubre de 2008 y publicada el 10 de noviembre de 2011 con el objeto de recalificar suelos de uso industrial grado B (Industrial extensiva) a suelos de uso industrial grado A (Industrial intensiva), de terrenos juntos junto a plaza de las Eras del Cerro.

Los suelos que ahora el PGM recalifica, en el mismo sentido y objetivo de la modificación Municipal, eran suelos clasificados como urbanos consolidados en las NN.SS, que no establecía zonificación de usos y admitía todas las tipologías que establecía en cualquier suelo, por lo que no está justificado que la R.NN.SS los dejara fuera de ordenación, sobre todo teniendo en cuenta el grado de consolidación y actividad, situación que la corporación pretende corregir en el PGM para permitir la ampliación de industrias activas y la implantación de otras nuevas, compatibles con el uso residencial, sin necesidad de aumentar el suelo urbanizado.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Suelo urbanizable

El PGM propone 1 sectores de uso industrial y les asigna una edificabilidad máxima bruta de 0,87 m^2/m^2, que permite llegar a una edificabilidad neta en torno a 1,1 m^2/m^2. El planeamiento vigente no tiene sectores de uso industrial, ya que el que existía se ha desarrollado acorde a las determinaciones del planeamiento y con una edificabilidad de 5,5 m^3/m^2, estos suelos se han incluido en la ZOU 2 con una edificabilidad de1 m^2/m^2, que consideramos equivalente a al actual expresada en m^2/m^2.

Suelo no urbanizable

El PGM propone una amplia zona de s.n.u. con protección estructural para la implantación de industrias corcheras, la edificabilidad actual para industria extensiva es la misma para el suelo urbano que para el no urbanizable, el PGM en esta zona propone una ocupación del 40% y una edificabilidad de 0,5 m^2/m^2, esta alta edificabilidad permitirá la ampliación de la edificación e instalaciones de las empresas en funcionamiento y ocupar menor superficie de s.n.u para usos industriales. El resto de la superficie de las parcelas será arbolada o conservará su uso agropecuario.

e.3. cumplimiento del artículo 74.2.2.a) de la LSOTEX.

Así mismo, la ordenación propuesta establece las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b), c) y d) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX, según se detalla en las fichas de los respectivos sectores y unidades. De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo de la Ley 9/2011, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Dado que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbanizable en que se permita el uso residencial es de 35 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 deben destinarse a zonas verdes, la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales.

Otro tanto sucede con el suelo reservado para las dotaciones públicas en las unidades de uso industrial cuya dotación total y parcial de espacios libres satisfacen las proporciones mínimas respectivamente establecidas el 10% mínimo para zonas verdes y el 5% para equipamientos.

En todos los sectores se prevé una dotación de plazas de aparcamiento equivalente a una por cada cien metros cuadrados de edificación, tanto residencial como de cualquier uso, debiendo tener carácter público el 50%, de conformidad con lo establecido en la LSOTEX.

El número de reserva de plazas de aparcamientos se ha realizado según las determinaciones del punto d.1.1 del Art. 28 del RP, siendo de 1 plaza por cada 100 m^2 de techo de cualquier uso, incluso el dotacional. El PGM no fija el número de plazas de aparcamiento, siendo los planes parciales y demás figuras de desarrollo los que las cuantifiquen y sitúen.

Se adjunta el listado de los parámetros generales de los sectores en suelo urbanizable y de los desarrollos en suelo urbano no consolidado que se ejecutan en unidades de actuación urbanizadora, cumpliéndose en todos ellos las determinaciones del apartado 2.2. del artículo 74

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

PARÁMETROS ESTRUCTURALES DE SECTORES Y UNIDADES EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR SUB- 1.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 66.939,60 m²

- Edificabilidad Bruta: 0,8718 m2/m²
- Uso global: Industrial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 0 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 3.347,00 m²
  - Zonas verdes: 6.694,00 m²

SECTOR SUB- 2.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 88.023,24 m²
- Edificabilidad Bruta: 0.35 m²/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 6.161,63 m²
  - Zonas verdes: 8.802,32 m²

SECTOR SUB- 3.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 15.876,50 m²
- Edificabilidad Bruta: 0,70 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 2.222,71 m²
  - Zonas verdes: 1.667,03 m²

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

SECTOR SUB- 4.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 7.649,92 m²

- Edificabilidad Bruta: 0,70 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 1.070,99 m²
  - Zonas verdes: 803,24 m²

SECTOR SUB- 5.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 17.036,85 m²

- Edificabilidad Bruta: 0,70 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 2.385,16 m²
  - Zonas verdes: 1.788,87 m²

SECTOR SUB- 6.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 17.782,14 m²

- Edificabilidad Bruta: 0,70 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 2.489,50 m²

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Zonas verdes: 1.867,12 m²

SECTOR SUB- 7.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 14.629,33 m²

- Edificabilidad Bruta: 0,70 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 2.048,11 m²
  - Zonas verdes: 1.536,08 m²

SECTOR SUB- 8.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 2.081,78 m²

- Edificabilidad Bruta: 0,70 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 291,45 m²
  - Zonas verdes: 218,59 m²

SECTOR SUB- 9.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 5.337,19 m²

- Edificabilidad Bruta: 0,70 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 747,21 m²
  - Zonas verdes: 560,40 m²

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

PARÁMETROS ESTRUCTURALES DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 6.571,53 m²

- Edificabilidad Bruta: 0.7 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 920,01 m²
  - Zonas verdes: 690,01 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 8.514,81 m²

- Edificabilidad Bruta: 0.7 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 1.192,07 m²
  - Zonas verdes: 894,06 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 5.558,90 m²

- Edificabilidad Bruta: 0.7 m2/m²
- Uso global: Residencial

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 778,25 m²
  - Zonas verdes: 583,68 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 11.059,37 m²

- Edificabilidad Bruta: 0.7 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 1.548,31 m²
  - Zonas verdes: 1.161,23 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 12.687,95 m²

- Edificabilidad Bruta: 0.7 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 1.776,31 m²
  - Zonas verdes: 1.332,23 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 4.506,19 m²

- Edificabilidad Bruta: 0.7 m2/m²
- Uso global: Residencial
- Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30 %
- Cesiones estructurales
  - Equipamientos: 630,87 m²
  - Zonas verdes: 473,15 m²

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Las superficies de cesión y los parámetros aplicados en los sectores y unidades que el PGM ha fijado la ordenación detallada cumplen con las determinaciones del apartado 2.2. del artículo 74, reflejada en el listado anterior para cada ámbito de desarrollo. La edificabilidad neta de cada ámbito se ha obtenido mediante el cociente de la superficie máxima edificable entre la superficie con aprovechamiento, deducidas las de uso dotacional. A continuación adjuntamos los parámetros de la ordenación detallada de los sectores y unidades en los que se ha fijado.

PARAMETROS DETALLADOS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR SUB- 1.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 66.939,60 m²
- Uso pormenorizado: Industrial en todas sus categorías
- Superficie con aprovechamiento: 43.040,89 m²
  - En Grado D 13.406,04 m²
  - En Grado E 29.634,85 m²
- SS.GG Adscritos 563,00 m²
- Edificabilidad Neta: en Grado D es 1,70 m²/m² y en Grado E es 1,20 m2/m²
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 3.347,00 m²

Cesión de zonas verdes: 6.696,00 m²

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Cesión de viario: 13.854,71 m^2
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

SECTOR SUB- 2.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 88.023,24m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 56.293,93 m^2
  En Edificación en Hilera (EH) 8.220,43 m^2
  En Edificación Asilada (EA) 48.073,50 m^2
- Edificabilidad Neta: en (EH) es 1,499 m^2/m^2 y en (EA) es 0,384 m2/m^2
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 6.165,00 m^2
Cesión de zonas verdes: 8.810,74 m^2
Cesión de viario: 16.753,57 m^2
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

SECTOR SUB- 3.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 15.876,52 m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 7.638,54 m^2
- Edificabilidad Neta: 1,455 m2/m^2
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 2.222,71 m^2
Cesión de zonas verdes: 1.667,03 m^2
Cesión de viario: 4.348,22 m^2
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE (2ª Aprobación provisional) 7 de Octubre de 2020

SECTOR SUB- 4.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 7.649,92 m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 3.903,98 m^2
- Edificabilidad Neta: 1,355 m2/m^2
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 1.075,00 m^2
Cesión de zonas verdes: 805,00 m^2
Cesión de viario: 1.820,46 m^2
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

SECTOR SUB- 5.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 17.036,85 m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 8.323,62 m^2
- Edificabilidad Neta: 1,433 m2/m^2
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 2.389,25 m^2
Cesión de zonas verdes: 1.790,00 m^2
Cesión de viario: 4.533,98 m^2
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

SECTOR SUB- 6.1

PARÁMETROS

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Superficie Bruta: 17.782,14 m²
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 8.551,58 m²
- Edificabilidad Neta: 1,455 m2/m²
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 4.344,80 m²
Cesión de zonas verdes: 3.259,44 m²
Cesión de viario: 4.870,02 m²
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

SECTOR SUB- 7.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 14.629,33 m²
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 6.682,36 m²
- Edificabilidad Neta: 1,532 m2/m²
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 2.048,66 m²
Cesión de zonas verdes: 1.536,08 m²
Cesión de viario: 4.362,23 m²
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

SECTOR SUB- 8.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 2.081,78 m²
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 1.031,99 m²
- Edificabilidad Neta: 1,412 m2/m²
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 291,45 m²
Cesión de zonas verdes: 218,59 m²
Cesión de viario: 539,75 m²
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

SECTOR SUB- 9.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 5.337,19 m²
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar
- Superficie con aprovechamiento: 2.660,09 m²
- Edificabilidad Neta: 1,404 m2/m²
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 748,95 m²
Cesión de zonas verdes: 560,70 m²
Cesión de viario: 1.367,45 m²
Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

PARÁMETROS DETALLADOS DE UNIDADES EN SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 1.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 6.571,53 m²
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- Superficie con aprovechamiento: 3.646,88 m²
- Edificabilidad Neta: 1,261 m2/m²
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 920,98 m²
Cesión de zonas verdes: 690,88 m²

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Cesión de viario: 1.312,79 m^2

Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 2.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 8.514,81 m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- Superficie con aprovechamiento: 4.577,30 m^2
- Edificabilidad Neta: 1,302 m2/m^2
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 1.196,07 m^2
Cesión de zonas verdes: 895,00 m^2
Cesión de viario: 1.846,44 m^2

Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 3.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 5.558,90 m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
- Superficie con aprovechamiento: 2.564,35 m^2
- Edificabilidad Neta: 1,517 m2/m^2
- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 781,30 m^2
Cesión de zonas verdes: 585,00 m^2
Cesión de viario: 1.628,22 m^2

Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 4.1

PARÁMETROS

Superficie Bruta: 11.059,37 m^2
Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar.
Superficie con aprovechamiento: 5.280,94 m^2
Edificabilidad Neta: 1,468 m2/m^2
Cesiones:
Cesión de Equipamientos: 1.550,97 m^2
Cesión de zonas verdes: 1.163,50 m^2
Cesión de viario: 3.063,96 m^2

Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 5.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 12.687,95 m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar
- Superficie con aprovechamiento:

Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 7.677,03 m^2
Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 9.579,40 m^2

- Edificabilidad Neta:

Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 1,156 m^2/m^2
Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 0,927 m^2/m^2

- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 1.776,31 m^2
Cesión de zonas verdes: 1.332,23 m^2
Cesión de viario: 1.902,37 m^2

Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
Por tratarse de una actuación de regularización es posible la monetización de las cesiones y su situación discontinua fuera del ámbito.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/ SU- 6.1

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 4.506,19 m^2
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar e industrial
- Superficie con aprovechamiento:

Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 2.586,12 m^2
Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 3.402,17 m^2

- Edificabilidad Neta:

Si la cesión dotacional se realiza en el ámbito 1,219 m^2/m^2
Si la cesión dotacional se realiza fuera del ámbito 0,927 m^2/m^2

- Cesiones:

Cesión de Equipamientos: 630,15 m^2
Cesión de zonas verdes: 473,15 m^2
Cesión de viario: 816,05 m^2

Número plazas de aparcamiento: El programa de ejecución se adecuará a las determinaciones del Art. 28.1.d del RP.
Por tratarse de una actuación de regularización es posible la monetización de las cesiones y su situación discontinua fuera del ámbito.

f. Justificación de las determinaciones y previsiones del plan general en relación a la organización y gestión de su ejecución.

f.1. Ejecución del Plan General.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Capítulo 5 del Título 3 y en el Capítulo 3 del Título 5 de las Normas Urbanísticas, así como en los planos de ordenación estructural OE-2 y OD-1.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

El P.G.M., no establece fechas o periodos para la programación de las unidades de actuación en s. urbano, por no precisar su ejecución de una ordenación de secuencia temporal o espacial, ya que están anexas al núcleo urbano y se pueden conectar independientemente a las redes de servicios existentes. El diseño urbano de las respectivas unidades y sectores es el definido en la ordenación detallada cuando el PGM la propone, siendo modificable mediante alternativas presentadas con el programa de ejecución, la ordenación detallada de las respectivas unidades se ha realizado de forma que sea posible la ejecución independiente de las mismas.

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen, no planteándose transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similares características urbanas en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General Municipal de no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable, ni transferencias de aprovechamiento urbanístico, ya que el aprovechamiento medio de los sectores con el mismo uso es igual en todos ellos.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El P.G.M., en el sentido del apartado 4 del Art. 10 de la LSOTEX establece bases orientativas generales para poder acometer la gestión y ejecución de los diferentes sectores y unidades tanto en suelo urbano como urbanizable que son las siguientes:

Las calidades de los materiales a emplear en las urbanizaciones y mobiliario urbano serán las prescritas en las ordenanzas municipales para los proyectos de urbanización y en ausencia de estas, las habituales en las obras de urbanización municipales. Las características y dimensionado de la redes e infraestructuras son las indicadas en estas UN en los artículos correspondientes a infraestructuras.

f.2. Criterios para la delimitación de áreas de reparto.

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX, en el suelo urbanizable las áreas de reparto deben comprender uno o varios sectores completos y los sistemas generales no incluidos en ningún sector, debiendo adscribirse la superficie de estos sistemas en la proporción adecuada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Las características de las unidades de actuación residenciales en suelo urbano hacen que cada unidad constituya un área de reparto independiente, en las que el aprovechamiento medio se ha hecho coincidir, a base de variar la edificabilidad neta de forma que la superficie con aprovechamiento multiplicada por ella de la superficie máxima edificable de techo admisible, que es 0,7 m^2/m^2 de la superficie bruta. De esta forma evitamos tener la complejidad de las transferencias de aprovechamiento.

En suelo urbanizable se ha establecido un área de reparto por cada uno de los sectores, tanto en los de uso residencial como los de uso industrial. Las áreas de características urbanas similares, es decir con igual uso e igual tipología edificatoria, tienen aprovechamientos medios con valores que no difieren en un 15%.

Las AR/SU numeradas del 1 al 4 tienen uso residencial con tipología Edificación Residencial y un aprovechamiento medio de 0,6076 Ua/m^2.

La AR/SUB numerada con 1 de uso industrial tiene un aprovechamiento medio de 0,6525 Ua/m^2.

La AR/SUB numerada como 2, tiene uso residencial con tipología Residencial Aisladas y un aprovechamiento medio de 0, 2618 Ua/m^2.

Las AR/SUB numeradas de 3 a 9, tienen uso residencial con tipología Residencial Alineada y Residencial en Hilera, con un aprovechamiento medio de 0, 6076 Ua/m^2.

f.3. Criterios de fijación de los requerimientos de programación.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establece atendiendo a razones de facilidad de conexión a las redes y de continuidad con el núcleo urbano, evitando la programación de sectores aislados del mismo o conectados puntualmente, no se establecen periodos para el desarrollo dejándolo en función de las necesidades y demanda de suelo.

Las condiciones objetivas que legitiman la incorporación al proceso urbanizador de cada una de las actuaciones previstas se determinan por el Plan General en las fichas que de cada unidad se incluyen en el documento de normativa urbanística.

f.4. Coeficientes de homogeneización empleados.

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Uso	Coeficiente de homogenización
Vivienda libre adosada en el núcleo urbano	1,00
Vivienda libre aislada en el núcleo urbano	0,80
Vivienda protegida	0,67
Industrial en hilera	0,75
Industrial aislada	0,75

f.5. Cálculo del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio de áreas de reparto, sectores y unidades de actuación se ha calculado acorde los Art. 33, 34 y 35 de la LSTEX y al Art. 38 del RP.

En los sectores y unidades residenciales se parte del cálculo de los metros de techo partiendo del coeficiente de edificabilidad máxima, se ha aplicado los coeficientes anteriores, considerando el 60% de la edificabilidad destinada a vivienda libre y el 40% a vivienda protegida, de esta forma obtenemos el aprovechamiento objetivo en unidades de aprovechamiento urbanístico, que dividido por la superficie total neta del sector nos da el aprovechamiento medio del área, sector u unidad.

En los sectores y unidades industriales se ha actuado de igual forma, usando los coeficientes correctores de tipologías del cuadro anterior a las superficies con aprovechamiento de cada una.

El aprovechamiento objetivo se ha calculado partiendo de la suma de la edificabilidad bruta máxima de los sector o unidad de actuación, multiplicada por la superficie total de sector o unidad, a esta superficie máxima de techo

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

se le han aplicado los coeficientes de homogenización según el rendimiento de la tipología edificatoria, obteniendo el aprovechamiento objetivo. El aprovechamiento medio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo entre la superficie total del área menos la superficie dotacional pública ya afectada a su destino. Al no incluir superficies dotacionales afecta a su destino en ninguna de las áreas de reparto el Aprov. medio se puede obtener directamente del producto de la edificabilidad por el sumatorio de la proporción de cada tipología por el coeficiente de homogenización correspondiente.

Áreas de reparto de uso residencial alineada: la edificabilidad máxima es de 0,7 m^2/m^2

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total x Edif. max.}(0.6x1+ 0.4x0,67)}{\text{Sup. Total- Sup. dot . afecto a su destino}} = 0,6076 \text{ a/m}^2$$

Aprov. medio = 0,7 m^2/m^2x.(0.6x1+ 0.4x0,67) = 0,6076 Ua/m^2

Áreas de reparto de uso residencial aislada: la edificabilidad máxima es de 0,35 m^2/m^2

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total x Edif. max.}(0.6x0,8+ 0.4x0,67)}{\text{Sup. Total- Sup. dot . afecto a su destino}} = 0,2618 \text{ a/m}^2$$

Aprov. medio = 0,35 m^2/m^2x.(0.6x1+ 0.4x0,67) = 0, 2618 Ua/m^2

Áreas de reparto de uso industrial: la edificabilidad máxima es de 0,85 m^2/m^2

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total x Edif. max.}(1.0x0,75)}{\text{Sup. Total- Sup. dot . afecto a su destino}} = 0,6375 \text{ a/m}^2$$

Aprov. medio = 0,85 m^2/m^2x.(1.0x0,75) = 0, 6375 Ua/m^2

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2.009 (Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

g. Justificación de las determinaciones del plan general en relación al mantenimiento y conservación del patrimonio cultural.

g.1. Justificación.

Acorde con las determinaciones de los Art. 85, 86, 87, 88 y 89 del REPLANEX, el Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-7.1 y OE-7.2, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

La inclusión en el Catálogo de cada uno de estos elementos, así como la asignación de los tres niveles de protección establecidos es consecuencia de los valores y grado de interés que concurren en cada uno de ellos, según el análisis realizado en la fase de Información.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2008 (Aprobación provisional)

Según el tipo de bien objeto de protección, el Catálogo distingue las siguientes variedades:

- Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.
- Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

Este último contiene la relación de los yacimientos arqueológicos conocidos y la definición e identificación de las áreas donde se presume la aparición de restos arqueológicos.

Se asigna el nivel de protección más elevado, el denominado integral, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica del municipio elaborada por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, bien en el preinventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo. Figuran además en esta relación los edificios que cuentan con declaración como Bien de Interés Cultural.

Se incluyen en el nivel de protección parcial los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

Se incluyen en el nivel de protección ambiental las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio conservar unas características de entorno, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

h. Justificación de la necesidad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal abarque la de terrenos pertenecientes a términos colindantes.

h.1. Justificación.

El Plan General Municipal de no contiene determinaciones sobre suelos de otros términos municipales.

i. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial que afecten al Plan General Municipal.

i.1. Justificación.

El Plan General Municipal no está afectado por ningún instrumento de ordenación territorial.
El ámbito del ZIR Sierra de San Pedro tiene un Plan Rector de Usos y Gestión (Orden 2 de octubre de 2009), que define y delimita las zonas de uso restringido, limitado, compatible y de uso general. Acorde al PRUG los usos que admite el PGM en las distintas zonas, están expresamente sujetos a las limitaciones y determinaciones del PRUG citado.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

j. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por otras legislaciones sectoriales que por el grado de afección le sean de aplicación al Plan General Municipal.

j.1. Justificación.

El Plan General Municipal asume la legislación sectorial que le afecta y no establece normas en los campos y aspectos que no son competencia del PGM como instrumento de ordenación urbanística municipal.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

k. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan General Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 75.4 de la LSOTEX.

k.1. Objeto.

El presente documento tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX:

. Determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la ordenación estructural

. Realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

. Determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.

k.2. Criterios para la elaboración del documento.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en los siguientes grupos:

- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.
- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de desarrollo mediante OPOs.
- Actuaciones para las que el Plan delimita sectores en suelo urbanizable, coincidentes, de modo provisional con unidades de actuación urbanizadora, siendo posible la subdivisión de los sectores en más unidades que tendrán un ámbito acorde con la división en fases coherentes de urbanización.

Los tipos de actuaciones se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siguientes siglas:

. Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano:	UA/SU-Nº.Nº
. Actuaciones urbanizadoras en OPOS:	OPO-.Nº
. Actuaciones urbanizadoras en suelo urbanizable:	UA/SUB-Nº.Nº.Nº

k.3. Criterios de programación

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establece atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, a la dinámica de crecimiento previsible y a las posibilidades de conexión a las redes generales, así como a la capacidad de estas para las nuevas cargas, siendo determinante la posibilidad de conexión con la capacidad necesaria a la red de saneamiento y depuración de las aguas residuales, debiendo estar ejecutado el sistema general de la red para poder desarrollar las ampliaciones de suelo urbanizable previstas.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La casi totalidad de las superficies de ampliación propuestas en el PGM se realiza en suelo de propiedad privada, por lo que serán los propietarios los que decidan la oportunidad de ejecución y programación de las mismas. Son de interés general el desarrollo de la UA/SU-1.1, porque su objetivo es mejorar el acceso al instituto, evitando la actual situación de peligro de cruce entre peatones y vehículos en doble sentido y sin itinerario alternativo para volver.

También es de interés general el desarrollo del SUB-1.1, de uso industrial para tener una reserva de suelo productivo, este sector está delimitado en suelo de propiedad municipal, adquirido recientemente para este fin mediante un acuerdo con los propietarios. El PGM asume la delimitación de este sector y la prioridad del Ayuntamiento para su desarrollo mediante modificación puntual del planeamiento vigente, por considerar más rápida la gestión del mismo de forma independiente al resto del PGM.

El plan general establece dos rangos en la programación de las actuaciones urbanizadoras:

- En el primero están las unidades de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, que no precisan consulta de viabilidad previa, pudiéndose desarrollar en cualquier momento, siempre que de forma autónoma, garanticen la conexión a las redes generales de infraestructura y la calidad de los materiales a emplear sea la misma de las redes existentes o las propuestas por los servicios municipales. En este sentido el diseño de la ordenación detallada de la mayoría de las actuaciones propuesta permite su ejecución independientemente.

- En el segundo están los sectores de suelo urbanizable y unidades de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, que no se prevé su inmediata incorporación al proceso urbanizador. El PGM en el Sector SUB-1.1, de uso industrial incorpora la ordenación detallada, como se ha indicado anteriormente por que el Ayuntamiento considera prioritario su desarrollo y ha optado por gestionarlo mediante una modificación puntual aprobada definitivamente el 8-8-2012, publicada el 3-9-2012

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

En consecuencia, no se establece una secuencia temporal, si no unas determinaciones que priorizan la programación de las actuaciones y la ordenación detallada de los distintos ámbitos permiten un amplio margen de independencia para su gestión y ejecución.

k.4. Criterios de evaluación económica.

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación:

. Imputación de costes de obtención de suelo:

- Privada: PR
- Administración Pública: AP

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

. Sistema de obtención:

- Expropiación EX
- Cesión vinculada a ámbito de OPO (reparcelación) C-OPO.

Del mismo modo, y en función de la condición del agente a quien se imputan los costes de ejecución de las obras de urbanización, incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX-; y en función del sistema de financiación de los mismos, se establecen las siguientes distinciones:

. Imputación de costes de urbanización.

- Privada: PR
- Administración Pública: AP

El PGM no prevé actuaciones en las que el coste se le impute a una administración pública, ni establece dotaciones del sistema general que deban ser ejecutados por el Ayuntamiento o la reserva de suelos dotaciones del sistema general, cuya obtención deba ser mediante expropiación.

En las actuaciones urbanizadoras mediante obras públicas ordinarias el costo es imputable a los propietarios afectados, aunque las obras las realiza la administración municipal y por tanto adelanta el costo, que repercute a los propietarios.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Módulos empleados en la valoración.

Para las actuaciones de urbanización el costo se ha calculado aplicando el módulo de referencia del COADE, aplicando el coeficiente para urbanización. Partiendo de este y del análisis de varios proyectos de urbanización hemos obtenido el costo medio porcentual de cada instalación y capítulo con respecto al costo total de urbanización. El costo de las distintas actuaciones se ha obtenido del producto de la superficie de vial y zonas verdes comprendidas en los diferentes ámbitos por su costo de urbanización. Por lo general las actuaciones urbanizadoras han sido valoradas para su ejecución completa sin deducir las posibles instalaciones existentes, excepto en los casos en que se indique expresamente otro criterio para ser aplicado de forma específica.

De esta forma podemos llegar a definir los costes totales que la ejecución del Plan comporta con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas. También se podrá obtener el precio mínimo de venta de los suelos resultantes en base al costo de urbanización, el valor residual del suelo inicial y el beneficio que cada promotor fije en las actuaciones previstas, si el precio de venta final está dentro de la lógica de mercado las actuaciones serán viables.

Costes unitarios de adquisición de suelo

En cuanto a valoración del suelo, hemos intentado aproximarnos al valor de mercado mediante un sondeo de los precios actuales, consensuado con los técnicos municipales y de la mancomunidad, estimando una media de los

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

valores de mercado en la población para solares residenciales completamente urbanizados y actos para la edificación, entre 125 €/m^2 y 250 €/m^2, el precio varía en función de la situación y el tamaño de las parcelas. Para solares industriales no existe referencia, ya que en la actualidad no existe en mercado suelo urbano calificado para uso industrial por estar agotado el suelo del polígono industrial.

En el caso del suelo destinado a VPP, que al menos será el 30%, el valor de repercusión del suelo no puede superar el 15% del valor de venta, San Vicente de Alcántara se encuentra en la zona C y el precio de venta para viviendas unifamiliares en 2011 (Resolución de 17 de enero de 2011_DOE nº30) es de 930,84 €/m^2, y el 60% para los anejos, el precio máximo de venta de una VPP de régimen general es de 90 X 930,84 + 33x 930,84x0.6= 102.206,23 €, el valor del suelo será el 15%, es decir 15.330,93€/ Vv. Lo que implica una repercusión de unos 109,5 €/m^2 de techo de vivienda de protección.

Suponiendo 1Ha de suelo destinado íntegramente a VPP el valor del suelo sería el del 90% del aprovechamiento objetivo, que calculado sobre viviendas son 45, luego el valor de venta será de 45 x 15.330,93= 689.892,07 €, este será el valor del suelo con aprovechamiento de 6300 m^2, correspondientes al aprovechamiento subjetivo de los sectores de suelo urbanizable. Los 6300 m^2 son para 45 viv. de 140 m2 construidos que dan ajustados para 90 m^2 útiles de vivienda y 33 de anejos, con una proporción de 1,15 m^2 construido/ m^2 útil.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 24 de Octubre de 2023 (2ª Aprobación provisional)

El supuesto opuesto sería destinar a VPP el 30% y el 70% a vivienda libre, lo que da 27 viviendas libres y 18 de VPP, que según los coeficientes de corrección entre el rendimiento de una y otra utilizado en el PGM, son 1 para vivienda libre y 0,67 para VPP, luego el valor de repercusión del suelo en vivienda libre será de 22.881,98 €/Vv .

Si estimamos una parcela de 120 m^2 el precio de repercusión por metro cuadrado de suelo en el caso de vpp es de 128 €/m^2 y de 190,70 €/m^{2}en viviendas libres. Lo que implica una repercusión de unos 109,5 €/m^2 de techo y aproximadamente de 128 €/m^2 de suelo neto en parcelas de unos 120 m^2.

Suelo no urbanizable: Inicialmente el plan no prevé la obtención de suelo clasificado como no urbanizable, con coste imputable al Ayuntamiento. El suelo correspondiente al SUB- 10.1 ha sido adquirido previamente por el ayuntamiento a 3 € /m^2. Si por causas no previstas para la ejecución de infraestructuras del sistema general fuera precisa recurrir a la expropiación, para la valoración, en el caso de que sea necesario, se utilizarán los valores, que la legislación al respecto determine en el momento de la actuación.

En el suelo no urbanizable a efectos de valoración para su incorporación al proceso urbanístico cabe distinguir distintos tipos:

Suelos con protección natural
Suelos con protección estructural
Suelos comunes de secano
Suelos comunes de olivar

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Los suelos con protección natural, corresponden a zonas alejadas del núcleo y fuera del proceso, por lo que su valoración no es decisiva y muy variable en función de la superficie de las fincas y calidad productiva. Los suelos con protección estructural para la industria corchera tienen una valoración por su potencial urbanístico, incluso catastral, su valoración se refleja e continuación, así como los de los suelos agrícolas circundantes al núcleo urbano con uso agrícola de labor de secano y olivar.

Los valores que establece la Consejería de Hacienda y Presupuesto de la Junta de Extremadura para la regulación de los Valores Fiscales a efectos impositivos, han sido facilitados por los servicios técnicos municipales y se exponen a continuación:

- **TIPOS DE SUELO:**
  - **LABOR DE SECANO:** Suelo no urbanizable común, con uso agrícola secano.
  - **OLIVAR SECANO:** Suelo no urbanizable común , con uso agrícola olivar
  - **U-57:** Suelo no urbanizable a preservar por sus valores; industrial extensiva corchera. Se encuentran dentro de éste tipo de terreno, los sectores consolidados establecidos en la modificación puntual de las NNSS donde se describen las condiciones urbanísticas del suelo mencionado, situados al norte.
  - **PU-57:** Suelo no urbanizable a preservar por sus valores; industrial extensiva corchera. Se encuentran dentro de éste tipo de terreno, los sectores NO consolidados establecidos en la modificación puntual de las NNSS donde se describen las condiciones urbanísticas del suelo mencionado.
  - **PR-54:** Suelo urbanizable sin desarrollar.
  - **R-53:** Suelo urbano consolidado, zona III (Residencial plurifamiliar)
  - **R-54:** Suelo urbano consolidado, zonas I y II (Residencial unifamiliar)
  - **R-55**: Suelo urbano no consolidado.
  - **U-54:** Suelo urbano consolidado, zona IV (Industrial extensivo)
- **VALORACIÓN CATASTRAL:**

- Suelo rústico
  - Labor secano 0,41€/m^2
  - Olivar 0,60€/m^2
  - U-57 2,00€/m^2
  - PU-57 1,00€/m^2

- Suelo urbanizable.
  - PR-54: 12,50€/m^2

- Suelo urbano solar para uso residencial
  - R-53: 138,19€/m^2
  - R-54: 106,78€/m^2
  - R-55: 87,84€/m^2

- Suelo urbano (no solar) para uso industrial

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 21 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- U-54: 4,00-6,00€/m2

Este valor responde a suelos clasificados como urbano en el planeamiento vigente pero que no cumplen con las determinaciones del Art. 9 de la LSOTEX para ser urbanos por no contar con ningún servicio, al margen del acceso rodado por la Ctra., por lo que realmente son suelos no urbanizables, apoyados en la carretera y cercanos o colindantes al núcleo urbano.

- **VALOR DEL IMPUESTO:** La cuota del IBI es el 0,8% del Valor Catastral, siendo este último la superficie de terreno por el valor catastral expuesto en el apartado anterior según el tipo de suelo en el que se encuentre.

- **PRECIOS DE SUELOS:** Según la ley 39/2010 de 22 de Diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, al valor catastral hay que aplicarle un coeficiente de actualización para obtener el valor de adquisición o valor real de mercado de los inmuebles. Dicho coeficiente se establece mediante un estudio, y depende de la variación del mercado inmobiliario con datos obtenidos a través de tasaciones hipotecarias, de la relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el año de aplicación de la revisión catastral, y de otro coeficiente de actualización catastral publicado por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre el año de aplicación de la Revisión catastral y el año 2009.

  Pues según la tabla publicada por la Junta de Extremadura para el año 2011, el coeficiente multiplicador del Valor Catastral para los usos Residencial, Comercial, Industrial, Oficinas y almacén-estacionamiento, es de **1,70** en la localidad de San Vicente de Alcántara.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización.

Para determinar el costo de urbanización hemos contrastado presupuestos de contratación de urbanizaciones en los dos últimos años, para viales de 10 metros de anchura media, en superficies significativas para poder extraer valores de referencia, estando en consonancia con el modulo del COADE (450,87 x 0,14= 63,12 €/ m^2)para urbanización, por lo que hemos adoptado el valor del mismo para el metro de urbanización de vial y el 33,33% del mismo para espacios libres y zonas verdes, a ambos precios le incrementamos un 19% de gastos generales y beneficio industrial para obtener al precio de contrata, en viales 75,11 €/m^2 y 25,01 €/m^2 en zonas verdes.

En estos costes solo incluimos el valor de contrata de la urbanización, para llegar al costo de urbanización del Art. 127 de la LSOTEX, aplicamos el criterio establecido para valoraciones catastrales en el RD/ 1020/1993 que estima los gastos en honorarios, legales, gestión, generales y beneficio empresarial de una operación inmobiliaria, considerando un incremento del 40% sobre el presupuesto de contrata, por lo que el costo de contrata se multiplica por un coeficiente 1,4.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Viales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público: 75,11 €/m² x 1.4=105 €/m²

Zonas verdes, Jardines y áreas ajardinadas: 25,01 €/m² x1.4= 36 €/m²

. Valores de las instalaciones por metro cuadrado de urbanización:

Saneamiento	9,1%	9,55 €/m²
Abastecimiento	8,8%	9,24 €/m²
Alumbrado	7,7%	8,08 €/m²
Teléfono	4%	4,20 €/m²
Baja tensión	10,4%	10,92 €/m²
Media tensión	24%	25,2 €/m²
Pavimentación	36%	37,8 €/m²

k.5. Relación de actuaciones, evaluación económica

k.5.1 Actuaciones privadas

Unidades de actuación en suelo urbano

	UA/SU-1.1	UA/SU-2.1	UA/SU-3.1
SUP. BRUTA	6,571.53	8,514.81	5,558.90
EDIF. BRUTA	0.70	0.70	0.70
SUP. MAXIMA EDIFICABLE	4,600.07	5,960.37	3,891.23
Superficie estimada de vial	1,312.79	1,846.44	1,628.22
Superficie zona verde	690.88	895.00	585.00
costo del m2. de vial	126.00	126.00	126.00
costo del m2. de zona verde	63.00	63.00	63.00
costo urbanización de vial	165,411.54	232,651.44	205,155.72
costo urbanización de Z.V.	43,525.44	56,385.00	36,855.00
costo total de urbanización	208,936.98	289,036.44	242,010.72

	UA/SU-4.1	UA/SU-5.1	UA/SU-6.1
SUP. BRUTA	11,077.10	12,687.95	4,506.19
EDIF. BRUTA	0.70	0.70	0.70
SUP. MAXIMA EDIFICABLE	7,753.97	8,881.57	3,154.33
Superficie estimada de vial	3,063.96	1,902.37	816.05
Superficie zona verde	1,163.50	1,332.23	473.15
costo del m2. de vial	126.00	126.00	126.00
costo del m2. de zona verde	63.00	63.00	63.00
costo urbanización de vial	386,058.96	239,698.62	102,822.30
costo urbanización de Z.V.	73,300.50	83,930.79	29,808.45
costo total de urbanización	459,359.46	323,629.41	132,630.75

Sectores en suelo urbanizable

Las condiciones de desarrollo y previsión de la ejecución de estos sectores se derivan de las de programación que se incluyen en las fichas de cada sector. Todos los sectores tienen ordenación detallada, por lo que la superficie de viario y zonas verdes es la de la propuesta de ordenación detallada y el costo estimado es acorde al Art. 127

SUB-2.1 UA/SUB-3.1.1 UA/SUB-4.1.1 UA/SUB-5.1.1

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

SUP. BRUTA	88.023,24	15.876,52	7.649,92	17.036,85
EDIF. BRUTA	0,35	0,70	0,70	0,70
SUP. MAXIMA EDIFICABLE	30.808,13	11.113,56	5.354,94	11.925,80
Superficie estimada de vial	16.753,57	4.348,22	4.876,05	4.533,98
Superficie zona verde	8.810,74	1.667,03	1.667,03	1.790,00
costo del m2. de vial	105,00	105,00	105,00	105,00
costo del m2. de zona verde	36,00	36,00	36,00	36,00
costo urbanización de vial	1.759.124,85	456.563,10	511.985,25	476.067,90
costo urbanización de Z.V.	317.186,64	60.013,08	60.013,08	64.440,00
costo total de urbanización	2.076.311,49	516.576,18	571.998,33	540.507,90

	UA/SUB-6.1.1	UA/SUB-7.1.1	UA/SUB-8.1.1	UA/SUB-9.1.1
SUP. BRUTA	17.782,14	14.629,33	2.081,78	5.337,19
EDIF. BRUTA	0,70	0,70	0,70	0,70
SUP. MAXIMA EDIFICABLE	12.447,50	10.240,53	1.457,25	3.736,03
Superficie estimada de vial	4.870,02	4.362,23	539,75	1.367,45
Superficie zona verde	3.259,44	1.536,08	218,59	560,70
costo del m2. de vial	105,00	105,00	105,00	105,00
costo del m2. de zona verde	36,00	36,00	36,00	36,00
costo urbanización de vial	511.352,10	458.034,15	56.673,75	143.582,25
costo urbanización de Z.V.	117.339,84	55.298,88	7.869,24	20.185,20
costo total de urbanización	628.691,94	513.333,03	64.542,99	163.767,45

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

En cuanto a la viabilidad de las actuaciones exclusivamente, dependiendo del costo de urbanización y el valor de venta del suelo urbanizado, vamos a realizar un análisis de los costos y valor de venta para 1Ha de terreno urbanizable residencial, en la que el viario tiene una superficie del 30% del total y la zona verde del 10,5% del total, en todas las unidades en suelo urbano o urbanizable la superficie de viario es inferior al 30% del superficie total del ámbito:

Costo de mercado del suelo	102.000 €
Costo de urbanización	352.880 €
Valor de venta del suelo 100% VPP	689.892 €
Valor de venta del suelo 30% VPP y 70% libre	927.750 €

El costo del suelo inicial se ha considerado a 6 € x 1.7 metro cuadrado, el más alto de los suelos no urbanizables colindantes al núcleo.

En el primer supuesto el beneficio es del 52% y en el segundo de 104 %. La viabilidad de las actuaciones urbanizadoras en función del costo de las mismas, en el supuesto de vender todo el suelo es positiva, sin embargo en la actualidad influyen otros aspectos como la demanda real y la obtención de financiación para la ejecución de las obras de urbanización o la necesaria para la adquisición de los solares.

k.5.2 Actuaciones públicas

Actuaciones aisladas municipales, Planes Especiales Dotacionales de Sistemas Generales.

El PGM no propone zonas concretas de snu para dotaciones públicas que precisen su ordenación mediante planes especiales.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Actuaciones municipales en Suelo urbanizable.

	SUB-1.1
SUP. BRUTA	66.939,60
EDIF. BRUTA	0,85
SUP. MAXIMA EDIFICABLE	56.898,66
Superficie estimada de vial	14.417,71
Superficie zona verde	6.696,00
costo del m2. de vial	105,00
costo del m2. de zona verde	36,00
costo urbanización de vial	1.513.859,55
costo urbanización de Z.V.	241.056,00
costo total de urbanización	1.754.915,55

La adquisición de los 66.939,60 m^2 se ha realizado a 3€ el m^2 con un costo total de 200.818,80 €.

En este sector el PGM define la ordenación detallada, por lo que para calcular el costo de la urbanización se ha estimado una superficie de vial de 13.854,71 m^2 y 563 m^2 de vial de sistema general adscrito y el 10% como reserva de suelo para zonas verdes, que es el mínimo estructural. La superficie con aprovechamiento estimada es de 43.040,89 m^2. Para que esta actuación sea viable el valor de venta de la superficie de suelo con aprovechamiento será al menos el valor de adquisición del suelo más el costo de urbanización que totaliza 2.238.479,46 €, lo que implica un valor de venta de 52 € del m^2 de solar.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 2 de Octubre de 2020 (Aprobación provisional)

Actuaciones municipales por Obras Públicas Ordinarias.

	OPO-1	OPO-2	OPO-3	OPO-4
Superficie estimada de vial	663,07	789,00	304,41	906,96
Superficie cesión de suelo	0,00	0,00	304,41	906,96
costo del m2. de vial	105,00	105,00	105,00	105,00
costo del m2. de suelo	36,00	36,00	36,00	36,00
costo urbanización de vial	69.622,35	82.845,00	31.963,05	95.230,80
costo suelo vial.	0,00	0,00	10.958,76	32.650,56
costo total de urbanización	69.622,35	82.845,00	42.921,81	127.881,36

	OPO-5	OPO-6	OPO-7	OPO-8
Superficie estimada de vial	406,88	634,94	864,24	776,63
Superficie cesión de suelo	406,88	0,00	0,00	0,00
costo del m2. de vial	105,00	105,00	105,00	105,00
costo del m2. de suelo	36,00	36,00	36,00	36,00
costo urbanización de vial	42.722,40	66.668,70	90.745,20	81.546,15
costo suelo vial.	14.647,68	0,00	0,00	0,00
costo total de urbanización	57.370,08	66.668,70	90.745,20	81.546,15

	OPO-9	OPO-10	OPO-11
Superficie estimada de vial	1.272,94	1.502,82	931,74
Superficie cesión de suelo	1.045,25	954,42	523,48
costo del m2. de vial	105,00	105,00	105,00
costo del m2. de suelo	36,00	36,00	36,00
costo urbanización de vial	133.658,70	157.796,10	97.832,70
costo suelo vial.	37.629,00	34.359,12	18.845,28
costo total de urbanización	171.287,70	192.155,22	116.677,98

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Estos valores se podrán ajustar en los respectivos proyectos de urbanización, en los que se podrá valorar la capacidad y estado de las instalaciones y servicios existente en cada una de las actuaciones, de forma que si son válidas se podrá deducir su costo. El suelo necesario para la regularización de los viales se obtendrá por reparcelación entre los afectados en la actuación.

En las OPO- 12 y OPO- 13, correspondientes a las actuaciones en las aldeas rurales de Casas de la Rocita y Casas del Convento, no se establece el costo de las actuaciones necesarias porque es preciso un Plan Especial que las defina, así como la ordenación detallada, el PGM no la establece por considerar necesario un acuerdo previo entre los propietarios y la administración municipal, que establezca las bases orientativas de la actuación en cada caso, que se plasmen en los objetivos de los respectivos Planes Especiales.

Actuaciones de otras administraciones

El PGM no prevé actuaciones que vinculen costos para otras administraciones supramunicipales.

k.6. Sostenibilidad Económica

k.6.1 Vigencia del Plan General Municipal

En los puntos anteriores hemos analizado el costo de la ejecución de las actuaciones previstas y la viabilidad económica de las mismas en función de los mismos y de la oportunidad de su programación, como ha quedado de manifiesto las acciones propuestas por el PGM se han limitado a las necesarias para resolver déficit urbanísticos, ajustadas tras la exposición pública, como consecuencia de las alegaciones que se presenten, limitándose las de iniciativa privada a las que la corporación ha considerado imprescindibles para la mejora de la estructura urbana.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de octubre de 2020 2ª Aprobación provisional

El periodo de vigencia del PGM no está limitado, pero estimamos que 20 años sería el horizonte máximo y por tanto tendrá vigencia hasta que se revise, no se impone un calendario para el desarrollo de las actuaciones propuestas, de forma que estas se irán acometiendo en función de las necesidades y demanda que halla, por lo que entendemos que una vez justificada la viabilidad económica de los sectores y unidades desde el costo de ejecución si se produce la venta del suelo urbanizado, es posible que los factores sociales y económicos no propician la demanda de viviendas y suelo industrial, entonces las actuaciones previstas no se acometerán, por lo que tampoco supondrán una carga de mantenimiento adicional.

k.6.2 Análisis de los gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica.

Adjuntamos la evolución de los presupuestos y un resumen de los gastos e ingresos del periodo 2010 proporcionado por los servicios técnicos municipales.

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

		2007	2008	2009	2010
Total ingresos		3000500	4400000	4850000	4000000
	Impuestos directos	871006,51	906302,03	992096,58	1164150,45
	Impuestos indirectos	160000	160000	150000	95902,91
	Tasas y otros ingresos	746293,7	864033,3	841125,66	844690,76
	Transferencias corrientes	1146944,13	1285314,03	1646888,46	1612575,32
	Ingresos patrimoniales	26758	20326	21176	22076
	Enajenación inversiones reales	7000	2000	3000	24000
	Transferencia de capital	33297,66	1148024,64	1181713,3	222604,56
	Activos financieros	10200	14000	14000	14000
	Pasivos financieros				

		2007	2008	2009	2010
Total gastos		3000500	4400000	4850000	4000000
	Gastos de personal	1590716,56	1823359,18	2103223,72	2137936,04
	Gastos de bienes corrientes y servicios	1015466,3	1110205,24	1257516,03	1269592,61
	Gastos financieros	26138,9	25009,34	29950	17807,71
	Transferencias corrientes	231795,73	220926,29	218473,12	226344,89
	Inversiones reales	37844,01	1162528	1189686,84	292527,14
	Transferencias de capital	6010,12			
	Activos financieros	10200	14000	14000	14000
	Pasivos financieros	82328,38	43971,95	37150,29	41791,61

Fuente: Ayuntamiento de San Vicente de Alcántara

APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

GASTOS EN EL AÑO 2010

ÁREA DE GASTOS	PERSONAL	MANTENIMIENTO
Urbanismo	133.996,68€	177.567,68€
Saneamiento y abastecimiento.	13.870,47€	224.358,00€
Recogida y tratamiento de residuos	44.102,06€	-
Limpieza viaria	25.310,24€	-
Cementerio y servicios funerarios	23.297,49€	14.004,04€
Alumbrado público	30.593,36€	116.702,40€
Parques y Jardines	27.852,39€	12.803,51€
Mantenimiento Colegios	-	36.692,60€
Mantenimiento Cultura	-	190.204,46€
Mantenimiento Deportes	-	116.507,85€
Mantenimiento Comercio y turismo	-	8.356,58€
Infraestructuras caminos Vecinales	-	14.838,45€
TOTAL	*299.022,69€*	*912.035,57€*
	1.141.058,26€	

INGRESOS

AÑO	IBI (Urbano + Rústico)	LICENCIA DE OBRAS
2007	455.812,69€ + 16.155,24€	153.343,71€
2008	657.336,78€ + 52.440,34€	98.881,97€
2009	766.633,15€ + 53.069,74€	167.947,12€
2010	842.685,57€ + 56.596,64€	61.874,68€

ESTIMACIÓN DE LICENCIA DE OBRAS POR VIVIENDA DE 100,00m2

Presupuesto de Ejecución material según COADE para el Año 2010

- Pr: Presupuesto de referencia: Pr: S x Cpr
- S: Superficie construida
- Cpr: Coste de Referencia: Cpr = Cp x Q x UT
- Cp: Coste medio regional: 442,10€/m2
- Q: Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación.(Nivel Estándar: 1,00)
- UT: Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación. (Vivienda Unifamiliar en hilera: 1,00)

Pr: 100,00m2 x 442,10€/m2 = 44.210,00€

ICIO: 2,8% del PEM: 2,8 x 44.210,00€ / 100 = **1.237,88€**

ESTIMACIÓN DE LICENCIA DE OBRAS POR NAVE INDUSTRIAL DE 150,00m2

Presupuesto de Ejecución material según COADE para el Año 2010

- Pr: Presupuesto de referencia: Pr: S x Cpr
- S: Superficie construida
- Cpr: Coste de Referencia: Cpr = Cp x Q x UT
- Cp: Coste medio regional: 442,10€/m2
- Q: Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación.(Nivel Estándar: 1,00)
- UT: Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación. (Naves sencillas adaptadas: 0,60)

Pr: 150,00m2 x 265,26€/m2 = 39.789,00€

ICIO: 2,8% del PEM: 2,8 x 39.789,00€ / 100 = **1.114,09€**

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Análisis de los gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica.

Gastos año 2010

Gastos de mantenimiento y reparaciones	1.141.058,26 €
Inversiones	295.527,14 €

Ingresos año 2010.

Impuestos directos, estarían incluidos IBI urbana, IBI rústica	899.282,21 €
Impuestos indirectos, en el que estarían incluidas las licencias de obra	61.874,68 €

De los datos generales aportados por el Ayuntamiento y la evolución de los mismos en de 2.007 a 2.010 se deduce que las inversiones pueden pasar de la austeridad de 37.844 € en 2.007 a 1.189.686 € en 2009, para caer a 292.527 € en 2.010, mientras que los capítulos de gastos tienen una evolución uniforme llegando en 2.010 a los 2.137.936 € los gastos de personal y a 1.269.592 € los de bines corrientes y servicios. Solicitamos un desglose de los capítulo de los gastos con una incidencia directa en la sostenibilidad económica producida por el mantenimiento de la urbanización y las dotaciones, así como los ingresos por impuestos de IBI y licencias, se nos aportó la relación anterior de la que se deduce que los gastos de mantenimiento son de 1.141.058, 26 y los ingresos entre IBI y licencias de 961.156,89.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (1ª Aprobación provisional)

Análisis de las implicaciones económicas derivadas de la ejecución del plan general municipal de San Vicente de Alcántara.

COSTES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. El aumento de costo de conservación y mantenimiento de los sistemas generales y las nuevas urbanizaciones.
2. Variación de la inversión por población, en función del número de habitantes.

El coste en inversión es un dato muy variable en el periodo estudiado y obligadamente ajustado a las inciertas posibilidades, como ocurre en los años 2008 y 2009 que superan el millón de euros, frente a los años 2007 y 2010 que no llegan al tercio. Por lo que difícilmente se puede extraer un indicador de referencia para aplicar proporcionalmente por el incremento del suelo consolidado y según el estudio demográfico se puede concluir que la población de San Vicente de Alcántara se reducirá, por lo tanto no se consideran costes por aumento de población.

INGRESOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Cesiones obligatorias, según la LSOTEX, del 10%.
2. Licencias de obra.
3. Impuestos directos, IBI, IAE.
4. Impuestos indirectos, que generarían las licencias de obra.
5. Incremento de los ingresos derivados por el aumento de población. (no se prevén)

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 70

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 28 de enero de 2021
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CONCLUSIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

1. Comparando los resúmenes de ingresos y gastos de los datos municipales se puede concluir que la ejecución del planeamiento salda positivamente para el presupuesto municipal.
2. Se ha propuesto un modelo urbano compacto y de ensanche tradicional, con dos sectores residenciales de baja densidad para regularizar la vivienda aislada en suelo urbano. La delimitación de este modelo se ha ajustado tras la exposición según las alegaciones y sugerencias estimadas por la corporación municipal.
3. El desarrollo de las unidades de actuación resultan sostenibles económicamente.
4. Como conclusión principal de la memoria de sostenibilidad económica, con los preceptos y cálculos establecidos en la misma, que el Plan General Municipal de San Vicente de Alcántara es sostenible económicamente sin tener en cuenta incrementos poblacionales y recursos financieros externos al propio Ayuntamiento.

I. Informe de sostenibilidad ambiental, que incluya la evaluación ambiental estratégica y documentación complementaria requerida en el procedimiento, conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos del Plan general Municipal en el medio ambiente.

AYUNTAMIENTO SAN VICENTE DE ALCÁNTARA
APROBADO PROVISIONALMENTE 27 de Octubre de 2020 (2ª Aprobación provisional)

I.1. Objeto.

El PGM incluye como documento anejo de Evaluación Ambiental Estratégica acorde a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, traspuesta al derecho español mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril. En la fase actual el P.G.M. incluye el documento Evaluación Inicial Ambiental.

Badajoz, octubre de 2.020

Arquitecto:

Fdo: Jesús Boraita Hermosell

Cód. Validación: AWGQPSQMWMREFNJS75YT9L3CH | Verificación: https://sanvicentedealcantara.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 70