JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

María Josefa Guerrero Merchán (1 de 1)
Secretaria accidental
Fecha Firma: 09/03/2023
HASH: 8b643b0e312e4bb6ecf7c3addbf862f3d

AYUNTAMIENTO DE FUENTE DEL MAESTRE
B A D A J O Z
PLAN GENERAL MUNICIPAL



MEMORIA JUSTIFICATIVA
ESTUDIO ECONÓMICO

APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBRERO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- Mª Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 1 de 150
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 150
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE FUENTE DEL MAESTRE

B A D A J O Z

PLAN GENERAL MUNICIPAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

FEBRERO 2023

EQUIPO REDACTOR: Rueda y Vega arquitectos

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

DEPOSITADO

Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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 A CUERDA :

Sesión de: 27 de abril de 2023

En Mérida

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 150

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN. 1

1. INTRODUCCIÓN. 1
1.1 ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA. 1
1.2 FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. 1
1.3 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. 2
1.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. 2
1.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA. 2
1.4 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN 3
1.4.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 3
1.4.2 ORDENACIÓN DETALLADA. 4
1.5 TRAMITACIÓN 4

2. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN. 7
2.1 CRITERIOS GENERALES. 7
2.2 LA INCORPORACIÓN DEL CONCEPTO DE SOSTENIBILIDAD URBANA. 8
2.3 LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO. 10
2.3.1 EL MODELO DE CRECIMIENTO. 10
2.3.2 CRITERIOS SOBRE EL SUELO URBANO EXISTENTE. 10
2.3.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA. 11
2.4 CRITERIOS, OBJETIVOS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO EN LO RELATIVO A DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL 12
2.4.1 INTRODUCCIÓN. 12
2.4.2 PRINCIPIOS BÁSICOS 12
2.4.3 CONCEPTOS 13
2.4.4 EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO. 14
2.4.5 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO. 14
2.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO. 16
2.5.1 LA CUESTIÓN AMBIENTAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. 16
2.5.2 EL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE PARA UN ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOSTENIBLE. 16
2.5.3 EL CONCEPTO DE HUELLA ECOLÓGICA Y LA DISPONIBILIDAD ECOLÓGICA DE TERRITORIO. 17

3. DIRECTRICES Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. 19
3.1 CONDICIONANTES Y DEFINICIÓN DEL MODELO. 19
3.1.1 EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS. 19
3.1.2 ESQUEMA ESTRUCTURAL. 19
3.2 DEFINICIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN. 20
3.2.1 METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS. 20
3.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. 29
3.3.1 EL NÚCLEO URBANO Y SU EVOLUCIÓN. 29
3.3.2 EL CASCO RESIDENCIAL DE FUENTE DEL MAESTRE. 30
3.4 EL SUELO URBANIZABLE. 30
3.5 EL SUELO NO URBANIZABLE. 31
3.6 DOTACIONES PÚBLICAS. 32
3.7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. 33
3.7.1 CÁLCULO DE NECESIDADES. 33
3.7.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA. 34

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.7.3 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. 35
3.7.4 DESVÍOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN. 37
3.7.5 CUANTIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS. 37
3.8 PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO. 37
3.8.1 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN. 38
3.8.2 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 39
3.8.3 BIENES ARQUEOLÓGICOS. 42
3.9 TRÁFICO Y MOVILIDAD. 43
3.9.1 TRÁFICO RODADO. 43
3.9.2 MOVILIDAD URBANA Y APARCAMIENTOS. 46

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 49
4.1 OBJETIVOS Y PROPUESTAS ESTRUCTURALES. 49
4.1.1 EL TERRITORIO DEL TÉRMINO MUNICIPAL. 49
4.1.2 SUELO URBANO. 50
4.1.3 SUELOS DE NUEVO DESARROLLO. 50
4.1.4 DOTACIONES. 51
4.1.5 NORMATIVA DE PROTECCIÓN. 51
4.1.6 GESTIÓN URBANÍSTICA. 51
4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 51
4.2.1 DEFINICIÓN. 51
4.3 SUELO URBANO. 52
4.3.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS. 52
4.3.2 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 52
4.3.3 ÁMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE FUENTE DEL MAESTRE. 53
4.3.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO RESPECTO DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR. 53
4.3.5 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 58
4.3.6 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 61
4.3.7 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 61
4.4 SUELO URBANIZABLE. 64
4.4.1 DEFINICIÓN. 64
4.4.2 CONDICIONES DE DESARROLLO. 64
4.4.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE. 65
4.5 SUELO NO URBANIZABLE. 67
4.5.1 DELIMITACIÓN. 67
4.5.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS 67
4.5.3 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. 67
4.5.4 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. 68
4.5.5 DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. 72
4.6 CUANTIFICACIÓN. 73
4.6.1 SUELO URBANO. 73
4.6.2 SUELO URBANIZABLE. 73
4.6.3 RESUMEN GLOBAL. 74
4.7 DOTACIONES PÚBLICAS. 74
4.7.1 DEFINICIÓN. 74
4.7.2 COMUNICACIONES: RED VIARIA. 74
4.7.3 DOTACIÓN DE ZONAS VERDES. 75
4.7.4 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. 76
4.7.5 AMPLIACIÓN DE LA ZONA DEPORTIVA MUNICIPAL 78
4.8 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES RELATIVAS AL CEMENTERIO. 78

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 6 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.9 SISTEMAS GENERALES A OBTENER EN DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE. 80
4.10 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 80
4.11 CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS NORMATIVOS. 81
4.11.1 CALIFICACIÓN. 81
4.11.2 ZONAS DE ORDENANZA. 81

5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. 83
5.1 SUELO URBANO. 83
5.1.1 ZONAS DE ORDENANZA. 83
5.1.2 ALINEACIONES. 84
5.2 SUELO URBANIZABLE. 84
5.2.1 INTRODUCCIÓN. 84
5.2.2 ALINEACIONES. 85
5.3 RED DOTACIONAL SECUNDARIA. 85
5.3.1 DEFINICIÓN. 85
5.3.2 RED SECUNDARIA DE VÍAS PÚBLICAS. 85
5.3.3 RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES. 85
5.3.4 RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS. 87

6. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES. 89
6.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.1 DE LA LSOTEX 89
6.1.1 JUSTIFICACIÓN RELATIVA A LÍMITES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO. 89
6.1.2 JUSTIFICACIÓN RELATIVA AL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR Y DEL CORRESPONDIENTE INCREMENTO DE DOTACIONES. 89
6.1.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.2 DE LA LSOTEX. 90
6.2 RESERVAS MÍNIMAS DE REDES DOTACIONALES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX. 100
6.3 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (ART. 74.3).100
6.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN SUNC 101
6.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN SUB 102
6.4 JUSTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. 103
6.4.1 DATOS DE PARTIDA. 103
6.4.2 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE AGUA. 104
6.4.3 SUFICIENCIA DE SUMINISTRO EN RELACIÓN CON LA PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA. 107

7. PLANOS DE ORDENACIÓN. 109

8. RESUMEN EJECUTIVO. 111
8.1 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR 111
8.2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS 115

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Fuente del Maestre, provincia de Badajoz, contratado por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo, en sus distintas fases, ha sido realizado por el Estudio de Urbanismo Rueda y Vega Arquitectos habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Mª Ángeles Vega González, Arquitecta.

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecta

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta.

Roberto Ripio González, Arquitecto

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Daniela Badeca da Costa, Arquitecto

Miguel Ángel Ornelas Solano, Arquitecto

Madrid, febrero de 2023

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 9 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Fuente del Maestre fueron aprobadas definitivamente el 26 de junio de 1992, publicándose en el DOE del 3 de septiembre de 1992, que regulan la actividad urbanística en el núcleo urbano, así como del suelo no urbanizable. Sustituían a otras NNSS del año 1979.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación de las Normas se han producido 31 Modificaciones Puntuales, habiéndose tramitado y aprobado definitivamente veinte, estando en tramitación seis, y no habiendo superado todas las fases cinco de ellas.

El planeamiento vigente actual en el municipio de Fuente del Maestre resulta un instrumento técnicamente insuficiente para las expectativas urbanísticas del municipio, siendo necesario estudiar el modo de articular una adecuada distribución de usos en el casco urbano, legalizando e integrando en la trama urbana, en lo posible, la mayor parte de las construcciones realizadas irregularmente que existen en la actualidad.

El objetivo genérico de un Plan General, definible como ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se articula en una triple dirección: persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar las cualidades existentes en él, y la potenciación de su atractivo cara al aporte de recursos exteriores.

Por otro lado, se trata de un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación tanto en inversiones como en esfuerzo de gestión.

Por último, en el comienzo de la redacción del Plan, la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo estatal y de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), planteaba una situación en la que el planeamiento requiere de una adaptación al marco jurídico vigente.

En el transcurso de estos años se han aprobado otras leyes, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (estatal) así como sucesivas modificaciones de la LSOTEX, a las que se ha ido adaptando el Plan General.

La posterior aprobación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, LOTUS, que, en su Disposición transitoria primera, establece un régimen específico para los planes en tramitación conforme a la LSOTEX, a la que se acoge el presente Plan.

1.2 FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Conforme al artículo 69 de la LSOTEX, la función de un Plan General Municipal es determinar la ordenación del territorio del Municipio, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

El presente Plan General establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del artículo 69 de la LSOTEX, como se va describiendo en capítulos sucesivos.

1.3 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

1.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El Plan General de Fuente del Maestre organiza su contenido documental conforme al artículo 75 de la LSOTEX, y al artículo 42 y ss del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, integrando los siguientes documentos:

Información Urbanística: Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones del Plan General. Los documentos de información carecen de valor normativo, incluyendo Memoria Informativa y Planos de Información.

- Memoria Justificativa: El presente documento.
- Evaluación Analítica de las implicaciones económicas (Informe de Sostenibilidad Económica): Recoge las determinaciones del Plan General sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Está incluido como anexo a la presente Memoria.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental, redactado en los términos previstos en el Decreto 45/1991, de 6 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Normativa Urbanística (Texto articulado): Recoge las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
- Catálogo de Protección, integrado en el Texto articulado normativo: Recoge las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
- Planos de Ordenación: Recogen las determinaciones gráficas del Plan General.

Tratándose de un municipio de carácter netamente rural, sin problemas de accesibilidad importantes y con una dinámica urbanística de baja intensidad, no procede la redacción del estudio específico de Tráfico, Movilidad y Transporte Público a que hace referencia el epígrafe 2 del artículo 75 de la LSOTEX, si bien se incluye en la presente Memoria un análisis de este tema.

1.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.

En particular, la presente memoria recoge los siguientes contenidos:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando el cumplimiento de los criterios y fines del Título preliminar de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre.
- Justificación de los criterios básicos de ordenación estructural definidos en el artículo 70.1-1.1 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, y en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Cuantificación del modelo de clasificación del suelo adoptado y valoración de la capacidad poblacional máxima que teóricamente permite, con justificación del cumplimiento de estándares legales en relación con la superficie de red básica dotacional.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 12 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Justificación, para su validez, de las determinaciones de ordenación; se distinguen las que tienen carácter de ordenación estructural, conforme al artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas, sectores de suelo urbanizable, así como los elementos que integran la red básica dotacional.
- Justificación y relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.
- Relación de otras determinaciones del Plan General, relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Descripción de la propuesta de ordenación.
- Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicios e infraestructuras básicas.

1.4 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

De acuerdo con la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70.1-1.1 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

1.4.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Se han considerado con carácter de ordenación estructural, los siguientes contenidos:

- Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.
- La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para cada zona de ordenación territorial y urbanística.
- Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- La estructura y organización espacial adoptada para las Dotaciones de Red Básica.
- La catalogación de elementos merecedores de protección por sus valores o afecciones sectoriales.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:
    - La división en unidades de actuación urbanizadora y sectores.
    - Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos globales y los mayoritarios, compatibles y prohibidos.
    - La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.
    - La densidad máxima de edificación y de número de viviendas.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 150
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Las reservas de viviendas con protección pública. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en la Ley del Suelo Estatal y la LSOTEX.

- En Suelo No Urbanizable:
  - Establecimiento de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, correspondientes a los distintos valores merecedores de protección.
  - Calificación de los usos como permitidos, autorizables y prohibidos.
  - Parámetros y condiciones para usos permitidos y autorizables.

1.4.2 ORDENACIÓN DETALLADA.

Sobre la totalidad del Suelo Urbano se establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

- Diseño de la Red Secundaria de dotaciones.
- En Suelo Urbano Consolidado:
- Trazado pormenorizado de la trama urbana.
  - Para cada zona de ordenación urbanística:
  - Asignación de usos pormenorizados.
  - Tipología edificatoria.
  - Ordenanzas zonales de edificación y usos.
  - Delimitación, conforme con la contenida en la ordenación estructural, de las UAU.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.
  - Asignación de usos, tipologías y ordenanzas, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.
  - Reservas de suelo para dotaciones públicas, conforme al artículo 74 de la LSOTEX.

1.5 TRAMITACIÓN

El Pleno del Ayuntamiento de Fuente del Maestre, en su sesión de 30 de noviembre de 2011, acordó aprobar inicialmente el Plan General Municipal y el ISA, cumpliéndose posteriormente a esta aprobación el preceptivo periodo de exposición pública.

Durante el **1er periodo de exposición pública** del PGM se recibieron 163 alegaciones, de las cuales se estimaron total o parcialmente 96 (58,90%), se desestiman 58 (35,58%) y no procede pronunciamiento sobre 9 (5,52%). Se reciben además 5 más fuera de plazo.

Dado el número y carácter de las modificaciones introducidas en el PGM derivadas de la 1ª exposición pública, se acuerda, Pleno Municipal de 10 de abril de 2015, una nueva aprobación del Plan y la apertura de un **2º periodo de exposición pública**. Durante este segundo periodo de exposición se recibieron 95 alegaciones, de las cuales se estimaron total o parcialmente 66 (69,48%), se desestiman 24 (25,26%) y no procede pronunciamiento sobre 5 (5,26%).

De nuevo, dado el volumen de las alegaciones y las modificaciones introducidas, se acuerda en Pleno Municipal de 14 de febrero de 2018 una nueva aprobación del PGM y la apertura de un **3er periodo de exposición pública**. En esta exposición se reciben 30 alegaciones y los informes que

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

quedaban pendientes de fases anteriores y los informes sectoriales pendientes de fases anteriores, se redacta el Documento apto para la emisión del Informe Ambiental Estratégico por parte de la D.G. de Medio Ambiente.

En octubre de 2020, de la Dirección General de Sostenibilidad emite la Memoria Ambiental del Plan General Municipal de Fuente del Maestre, que concluye:

"… el Plan General Municipal de Fuente del Maestre (Badajoz) será ambientalmente viable y los crecimientos propuestos compatibles con el desarrollo racional y sostenible de la localidad."

El Documento recoge las condiciones de la Memoria Ambiental.

El Pleno del Ayuntamiento de Fuente del Maestre, en sesión ordinaria de fecha 31 de mayo de 2021, acuerdo por mayoría absoluta, la aprobación provisional III del Plan General Municipal de Fuente del Maestre, abriéndose un nuevo periodo de exposición pública.

Se reciben dos alegaciones, que son estudiadas y contestadas.

Posteriormente se remite el documento a la CUOTEX para su aprobación definitiva. Éste es estudiado en su sesión de 24/11/2022, que ACUERDA:

> Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad, lo detallado en los informes técnico y jurídico emitidos por el personal de esta Dirección General, de los que se dará traslado junto a este acuerdo, y lo que disponga, en su caso, el informe del Servicio de Regadíos, que deberá solicitar el municipio e incorporar al expediente.
>
> Se advierte al Ayuntamiento que, por razones de seguridad jurídica, cualquier cambio importante o estructural en relación con la propuesta presentada y examinada, deberá ser ratificado en el Pleno municipal, que deberá valorar la necesidad de someter el expediente a un nuevo trámite de información pública.

En este marco, introducidas y/o justificadas las consideraciones del Acuerdo, se redacta el presente documento para nueva consideración por la CUOTEX para Aprobación Definitiva.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 15 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

DEPOSITADO

Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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 A CUERDA :

Sesión de: 27 de abril de 2023

En Mérida

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 150

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

2.1 CRITERIOS GENERALES.

El objetivo genérico de un Plan General Municipal es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio para el aporte de recursos exteriores.

El Plan General Municipal es un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora.

Con estas premisas, y en aplicación de los principios constitucionales de política económica y social que deben orientar la actividad urbanística pública, el Plan General debe orientarse a la consecución de los siguientes objetivos generales:

1. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
2. Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:
    a. El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
    b. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
    c. La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas, así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
    d. La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
    e. La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
    f. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

3. Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
4. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
5. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
6. Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas. El presente apartado recoge los criterios que se han adoptado en la redacción del presente Plan General Municipal de Fuente del Maestre.

2.2 LA INCORPORACIÓN DEL CONCEPTO DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

De un tiempo a esta parte, tanto la legislación urbanística como las directivas europeas y las prácticas de planificación van recogiendo determinaciones y aspectos vinculados a la sensibilización que, sobre la sostenibilidad del desarrollo urbano, se va instalando en nuestra sociedad. Así, documentos como la Estrategia Española de Medio Ambiente Urbano, promulgada por el Ministerio de Medio Ambiente en desarrollo de la Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible, van encontrando continuidad en legislaciones como la del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que en su artículo 3 establece una serie de elementos definidores de la sostenibilidad urbana como principios de la actuación pública con relación al territorio.

Más explícitamente, la Ley del Suelo Estatal establece en su artículo 2.1 el “Principio de Desarrollo Sostenible” como elemento vinculado a las decisiones de planificación, teniendo en la reciente Ley 9/206, de Evaluación Ambiental de Planes y Programas su complemento normativo a estos efectos.

No obstante, la falta aún de un arraigo del concepto de sostenibilidad en nuestra cultura y en los hábitos de la gestión urbana, así como su banalización en torno a significados que no son propiamente los suyos, genera un marco de confusión que es el primer obstáculo para convertirlo en un elemento acotado como criterio de planificación urbanística.

Así pues, la primera premisa que hay que sentar es una definición del concepto “Sostenibilidad” desde una aproximación científica, para posteriormente centrar los parámetros que habrían de ser tenidos en cuenta para su implementación en el planeamiento urbanístico.

En esta línea, conforme a la definición clásica del concepto, señalaremos que la SOSTENIBILIDAD no es otra cosa que la OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS DISPONIBLES para la realización de cualquier actividad humana con criterios de máximo rendimiento; es decir, obtener el mayor rendimiento con el menor consumo posible de recursos. Así planteado, vemos que no se trata de un concepto alejado del principio de “economía de medios”, que debe regir en cualquier proceso racional.

Aplicado este concepto a la realidad de las ciudades, la SOSTENIBILIDAD URBANA se definiría como la OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS, SOCIALES, ENERGÉTICOS Y DE SUELO, como principio básico de su organización y crecimiento. Y en este sentido, habría que hacer hincapié en el “recurso suelo” como recurso natural no renovable, cuya optimización de uso

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

debe valorarse singularmente al considerar el modo en que se planifica la extensión de la ciudad ocupando nuevo territorio.

Desde esta idea, la sostenibilidad no ha de limitarse a establecer la necesidad de protección y no transformación de suelos con algún valor relevante, como comúnmente se acepta, sino que debe superar esta óptica exclusivamente ambientalista, cuya única propuesta sobre el territorio es la preservación a ultranza de los restos de un pasado biológico ideal, cuya destrucción parecería el único problema del momento. Frente a esto, la Sostenibilidad debe entenderse desde una visión del territorio más amplia, que trascienda hacia una visión integradora de lo que representa en su conjunto. Esta visión más globalizadora del territorio constituye el verdadero cimiento para establecer mejores alternativas correctoras de los excesos autodestructivos sobre el medio físico.

Sentadas las anteriores premisas, cabría definir como “Ciudad Sostenible” la que tradicionalmente se denomina “Ciudad Mediterránea” o “Ciudad Europea Occidental”, articulada en torno a las siguientes características:

1. CIUDAD COMPACTA: Optimizando el aprovechamiento del suelo a través de densidades moderadamente elevadas. Reaprovechar territorio frente a consumir territorio.
2. CIUDAD COMPLEJA: Acumulando la suficiente diversidad funcional en su tejido como para favorecer las sinergias, el contacto y la utilización polivalente de los mismos espacios urbanos a distintas horas del día.
3. CIUDAD VERSÁTIL: Para favorecer el reaprovechamiento del tejido urbano frente a su abandono para colonizar nuevas áreas, procede diseñar la ciudad pensando en su evolución futura.

   Para ello, es imprescindible plantear de forma estratégica el tamaño de la parcelación, ya que la manera natural de producirse los cambios en la ciudad es por acumulación de pequeñas transformaciones que se producen de parcela a parcela.

   Así modelos que generan grandes unidades de promoción, (por ejemplo, identificando manzana con parcela), conducen a una Ciudad Estática, sin evolución posible; ya que para introducir cualquier transformación sólo cabe la destrucción completa para volver a edificar otra cosa.
4. CIUDAD EFICIENTE: Organizando la movilidad, las infraestructuras de confort térmico, la gestión de residuos, etc. De tal manera que se minimicen tanto los consumos como las aportaciones de residuos al medio.
5. CIUDAD SOCIALMENTE INTEGRADA Aquella que integra en una misma área habitantes con niveles de renta distintos, evitando la creación de “ghettos” y de una clasificación de la población en el territorio entorno a su nivel de renta.

La consideración de estas variables es el marco de referencia desde el se conforma la propuesta urbanística del Plan General, tanto en lo relativo a las decisiones sobre la ordenación global como en lo que respecta a las actuaciones concretas prefiguradas. Con esta premisa, el Plan General se ha de formular con la intención de conjugar estos aspectos, persiguiéndose la conformación de un territorio más equilibrado y sostenible, con arreglo a las tendencias y objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario y nacional.

Así, el Plan General perseguirá los siguientes objetivos:

1. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2. La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización para primera residencia en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
3. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos
4. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística.

2.3 LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO.

Dentro del marco de referencia de los criterios de sostenibilidad antes descritos, el modelo del Plan General de Fuente del Maestre se define desde los siguientes criterios:

2.3.1 EL MODELO DE CRECIMIENTO.

Tal y como se concluye en el diagnóstico urbanístico realizado, existe aún capacidad remanente sobre suelos urbanizables del anterior planeamiento para la localización de nuevas viviendas. No obstante, este hecho por sí mismo no basta para determinar la innecesariedad de otras nuevas propuestas de desarrollo residencial, pues debe incidirse tanto en la modificación de las determinaciones que han hecho inviable el desarrollo de algunos de los sectores como en la creación de otros nuevos para aprovechar las oportunidades que la transformación de la ciudad y su entorno han ido generando.

Por tanto, la propuesta de crecimiento del Plan General se fundamenta en los siguientes criterios:

1. Replanteamiento de las condiciones de aprovechamiento y la delimitación de los ámbitos residenciales de las NNSS que aún no han sido desarrollados, para permitir su viabilidad.
2. Diseño de los ensanches de la ciudad con criterios de creación de nuevas centralidades urbanas de cierta densidad, huyendo de modelos de baja densidad que configuran suburbios de escasa intensidad urbana.

2.3.2 CRITERIOS SOBRE EL SUELO URBANO EXISTENTE.

Siempre desde un criterio de sostenibilidad que obliga a plantearse las posibilidades de uso de la ciudad existente como primera opción, antes de consumir indiscriminadamente nuevo territorio, el Plan General orienta sus propuestas con los siguientes criterios:

1. Potenciación y protección del tejido urbano existente como espacio de referencia e identidad ciudadana.
2. Mejora de las condiciones del Casco Histórico.
3. Necesidad de reforzar la identidad de la ciudad con la creación de nuevos referentes urbanos singulares.
4. Exploración de las posibilidades de aprovechamiento sobre los “vacíos” urbanos que el crecimiento de la ciudad ha dejado tras de sí, en orden a eliminar discontinuidades en el tejido y optimizar el uso del territorio.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.3.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.

Es importante poner de manifiesto la diferente necesidad del tipo de vivienda en relación con la evolución de los distintos grupos familiares, lo que denominaremos consideración dinámica de la demanda de vivienda, hecho este que hemos de considerar unido a la alta esperanza de vida, que complica aún más el análisis de las demandas reales de alojamiento en el municipio.

Tampoco se puede ignorar en el proceso de diagnóstico la existencia de una cada vez más numerosa población inmigrante que no es homogénea en su procedencia, situación socioeconómica, o hábitos de convivencia.

Ni la mayoría de los hogares alojan una "familia estándar" considerada desde el punto de vista de la oferta inmobiliaria, ni las necesidades de los grupos familiares se mantendrán estáticas a lo largo de la vida de los ciudadanos. Las demandas relacionadas con el alojamiento de un joven que se emancipa serán muy distintas a las que irán surgiendo a lo largo de su vida, llegando a singularizarse especialmente en el momento de su vejez, en la que estadísticamente puede vivir durante 20 años después de finalizar su vida laboral. Si perseguimos un horizonte en que los vecinos no se vean expulsados del municipio, la planificación de la oferta residencial tendrá que incorporar diversidad tanto en sus tipologías como en el tamaño y en su coste. Esta previsión habrá de ser más cuidadosa para la demanda de nuevos hogares y lo que podríamos llamar "hogares en declive" ligados a los hogares de vecinos de mayor edad, siempre que no les identifiquemos de entrada con población invisible.

Por otra parte, no podemos perder de vista el hecho de que la tendencia general es la de aumento de hogares monoparentales, derivado de situaciones de desagregación de grupos familiares por motivos diversos. Esto justifica una mayor demanda de vivienda aún en momentos en que la población se mantiene estable o con un escaso crecimiento. Este hecho, unido al criterio postulado en el presente Plan General de favorecer el incremento de población en el municipio, exige la creación de nuevos suelos para desarrollos urbanos más diversificados, puesto que en el momento actual la oferta de vivienda responde a un escaso abanico de tipologías edificatorias.

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que la proporción de familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler es bastante reducida. Esta exigüidad de la oferta del alquiler reduce la posibilidad para una serie de grupos familiares de mantenerse en el municipio, ante la imposibilidad de poder hacer frente al coste de una vivienda en propiedad. Otro de los objetivos del Plan General será el de posibilitar este tipo de vivienda que pueda generar una oferta continuada de este régimen de tenencia.

A la luz de lo anterior, se deriva la necesidad de intentar reconducir estas tendencias actuales desde el Plan General, teniendo presente los siguientes criterios:

- La articulación de un modelo urbano que posibilite la promoción de vivienda con protección pública, en definitiva, vivienda a bajo coste, como parte de la oferta inmobiliaria en el término municipal, incorporando los regímenes tanto de propiedad como de alquiler.
- La incorporación de criterios de ordenación en ámbitos de nuevos desarrollos que favorezcan la diversidad de tipologías y tamaño de vivienda, con independencia del régimen de su promoción, que puedan generar oferta a la gran diversidad de grupos sociales existentes en el municipio, detectados en el proceso de análisis, sin dar prioridad a los monocultivos inmobiliarios relacionados con los bienes de inversión.
- La incorporación de criterios de ordenación que posibiliten la existencia de viviendas para grupos de población en situaciones de precariedad y coyuntura económica desfavorable en general, evitando la expulsión de población hacia ghettos periféricos o hacia fuera del municipio.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.4 CRITERIOS, OBJETIVOS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO EN LO RELATIVO A DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL

2.4.1 INTRODUCCIÓN.

El estudio de impacto de género es una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y la perspectiva de género en toda la legislación.

La justificación del informe y su pertinencia viene regulada por la siguiente legislación:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre.
- Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre Mujeres y Hombres y contra la Violencia de Género en Extremadura.

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado.

La accesibilidad universal, la seguridad en el viario público, en la vivienda y en los centros de trabajo, así como los servicios sociales de proximidad son aspectos decisivos en la consecución de este objetivo.

En todo caso, dada la naturaleza y alcance del presente Plan General, que interviene en un municipio de tamaño relativamente reducido; debe tenerse presente que las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a género y diversidad personal desde este instrumento urbanístico son limitadas.

Ya se ha señalado en el apartado 2.4.3 aspectos relativos a la relación entre composición familiar, edad, género y actividad en relación con la vivienda y el modelo urbano propuesto. En la misma línea, en este capítulo se incide en la influencia que las decisiones urbanísticas tienen sobre la vida de las personas desde el punto de vista de género.

2.4.2 PRINCIPIOS BÁSICOS

1. Como punto de partida se deben tener en cuenta las siguientes cuestiones:
2. Superar el espejismo de la igualdad. Requiere partir de una posición personal favorable hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, siendo conscientes de la existencia de las profundas desigualdades de género que aún perviven. Significa, por lo tanto, alejarse de las posiciones que consideran este tema como algo ya superado.
3. Disponer de conocimientos teóricos y prácticos básicos para comprender la realidad desde la óptica de género, saber detectar las discriminaciones indirectas, cada vez más sutiles, y poder integrar la igualdad en el quehacer cotidiano.
4. Ser conscientes de la paradoja de lo neutro. Toda la normativa, cuando se elabora desde una visión opaca, el género (o lo que es lo mismo, androcéntrica, en el sentido de que los valores y necesidades que imperan y se visualizan son los de los hombres) invisibiliza y no tiene en cuenta los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, por ello tiende claramente a aumentar las desigualdades entre ambos, o, en el mejor de los casos, a perpetuarlas. Esta realidad (la paradoja de lo neutro) responde, como se sabe, a las inercias sociales imperantes

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

que facilitan la acumulación de recursos y de poder por parte de los grupos dominantes si no se establecen medidas correctoras.

5. Tener claro que el logro de la igualdad es el resultado de un acto intencional porque, como se ha dicho, la inercia social tiende a aumentar o perpetuar las desigualdades. Esto implica que toda intervención debe adoptar una posición claramente activa, dirigida al logro de la igualdad, introduciendo e incorporando los mecanismos y medidas necesarias para:
    a. Compensar desigualdades.
    b. Prohibir prácticas discriminatorias.
    c. Evitar la generación de nuevas desigualdades.
6. Partir del presupuesto de que la práctica totalidad de la normativa es pertinente al género, salvo demostración contraria fehaciente, ya que los contenidos que regula, en la mayor parte de los casos, tienen impacto directo o indirecto en personas. El análisis de la normativa muestra que ésta posee efectos directos indirectos en la población y, por tanto, en la vida de mujeres y de hombres, así como en las brechas de género existentes entre ambos sexos.
7. Conocer y asumir la idea de que los poderes públicos son los encargados de introducir las medidas correctoras para equilibrar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres y esto afecta al conjunto del personal de la Administración Pública como encargado de llevar a la práctica las políticas públicas. Uno de los instrumentos con los que cuenta para ello es con la posibilidad de iniciar el procedimiento de elaboración de normativa, que será de obligado cumplimiento por el conjunto de la ciudadanía y del funcionariado que ejecuta las políticas promovidas por los y las gobernantes.

2.4.3 CONCEPTOS

En la aproximación a la evaluación del impacto de género deben tenerse presentes los siguientes conceptos:

1. Igualdad de Género: La igualdad de género parte del postulado que todos los seres humanos, tanto hombres como mujeres, tienen la libertad para desarrollar sus habilidades personales y para hacer elecciones sin estar limitados por estereotipos, roles de género rígidos, o prejuicios. La igualdad de género implica que se han considerado los comportamientos, aspiraciones y necesidades específicas de las mujeres y de los hombres, y que éstas han sido valoradas y favorecidas de la misma manera. No significa que hombre y mujeres tengan que convertirse en lo mismo, sino que sus derechos, responsabilidades y oportunidades no dependerán del hecho de haber nacido hombre o mujer.
2. La igualdad formal: Existe cuando hay un reconocimiento jurídico y expreso de la igualdad entre mujeres y hombres. Puede decirse que supone la ausencia de toda barrera visible y explícita a la plena participación de mujeres y hombres.
3. La igualdad real: Existe cuando hay una ausencia efectiva de barreras que limiten las oportunidades de una persona en función de su sexo. Supone que, de hecho (y no sólo de derecho), las mujeres no encuentren limitaciones que los hombres no tienen, o sea, que tampoco haya barreras invisibles.
4. Equidad de Género: La equidad de género se refiere a la justicia en el tratamiento de hombres y mujeres, según sus necesidades respectivas. A partir de este concepto se pueden incluir tratamientos iguales o diferentes, aunque considerados equivalentes en términos de derechos, beneficios, obligaciones y oportunidades.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

5. Análisis de Género: El análisis de género es una forma sistemática de observar el impacto diferenciado de programas, proyectos, políticas y piezas legislativas sobre los hombres y las mujeres.
6. Brecha de Género: Es la distancia que existe entre un sexo y otro en relación con el acceso o uso de un recurso; permite medir cuantitativamente el grado de desequilibrio y desigualdad existente.
7. Empoderamiento: El empoderamiento se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen sus propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado.

2.4.4 EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO.

Entre los objetivos del urbanismo actual se encuentra promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas necesidades sociales de poblaciones diversas (por género, edad, etnia, etc.) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión); facilitar la creación de las infraestructuras espaciales necesarias para sustituir las antiguas bases económicas industriales por nuevas actividades productivas, dando prioridad a la reurbanización frente a la ocupación de nuevos territorios; potenciar la participación de la ciudadanía para acercar la administración a las necesidades de las personas y fortalecer los procesos democráticos.

Así el objetivo central del urbanismo actual se presenta en términos de sostenibilidad, entendida ésta como un equilibrio entre objetivos de eficiencia económica, equidad o justicia social, y conservación o protección del medioambiente.

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: las de las mujeres.

El género es una categoría sociológica que se refiere al conjunto de atributos socioculturales construidos históricamente que son asignados a las personas a partir de su sexo. Es un concepto que permite poner de manifiesto las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, entendidos no como como seres biológicos, sino como sujetos sociales.

Así, la visión de género incide directamente en cuestiones de igualdad, cohesión social, provisión de servicios, seguridad, inclusión o exclusión.

La práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte. El urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios; en la comodidad de uso de éstos, y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.

2.4.5 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO.

2.4.5.1 ACCESO AL ÁMBITO: TRANSPORTE, TIEMPO Y DISTANCIA.

Las mujeres tienen una tasa de motorización inferior a la de los hombres, precisando, por tanto, de mejores transportes públicos y/o actividades en proximidad. Esta limitación hace que sea más

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6D2QDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

importante el correcto y adaptado funcionamiento de estos servicios, en concreto referente a los siguientes aspectos:

- Restricciones temporales y horarias. A pesar de que las mujeres son las principales usuarias del transporte público, junto con las personas mayores, menores e inmigrantes, los horarios de éste están pensados para responder a patrones de desplazamiento propios de los varones, según horarios valle y pico que responden a patrones de movilidad mayoritariamente masculinos.
- Además, las mujeres se ven constreñidas en su movilidad porque tienen que combinar los horarios del transporte y los tiempos de desplazamiento con los horarios de los servicios (colegios, salud, administración, etc.) en relación con el empleo.
- Las mujeres detentan un alto porcentaje de empleos a tiempo parcial, que generan unos horarios de desplazamiento diferentes a los de los empleos convencionales.
- Muchos empleos a tiempo parcial, como los de limpieza, tienen horarios de entrada y salida intempestivos, a altas horas de la noche o de la madrugada. Esto dificulta el acceso porque el transporte público está pensado para los horarios de los empleos a tiempo completo. La restricción temporal se ve además empeorada por el problema de la inseguridad en el acceso al transporte público durante horarios valle de poca afluencia.

2.4.5.2 SEGURIDAD EN LOS DESPLAZAMIENTOS.

La percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad femenina. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual, en los cuales la mayoría de los atacantes son hombres y la mayoría de las víctimas, mujeres.

2.4.5.3 EMPLEO.

Las mujeres se han incorporado al mundo laboral en un momento de profundos cambios en la estructura productiva, con incremento de los empleos a tiempo parcial y condiciones precarias, incremento de los empleos nocturnos o de madrugada, ampliación de los horarios comerciales los fines de semana y por la noche, inseguridad laboral y crecimiento de empleos poco remunerado, etc.

En este contexto se precisa la modificación de los horarios de los servicios, no siempre adaptados de forma eficiente y rápida a estas transformaciones. Esta descoordinación y rigidez de los horarios perjudica en mayor medida a las mujeres que son quienes más uso hacen de estos servicios.

El problema del acceso físico al empleo se ve reforzado por su menor capacidad económica con respecto a los hombres, que no permite el uso del transporte privado, único modo de acceder a muchos empleos en las ciudades contemporáneas. El recurso al transporte público no siempre es posible en términos de tiempo para las personas que compatibilizan vida laboral y vida familiar.

La separación de los lugares de empleo con respecto a los lugares de residencia, la creación de espacios de empleo monofuncionales, como los parques empresariales o polígonos industriales, sin servicios y de acceso difícil, la escasez de equipamientos para el cuidado de personas dependientes, etc., son factores que penalizan el acceso al empleo de las mujeres.

2.4.5.4 ESPACIO PÚBLICO Y SEGURIDAD

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. El diseño de los espacios urbanos de tránsito y estancia establece unos recorridos claros con visibilidad desde el exterior e iluminación adecuada. En este

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

sentido, las actuaciones sobre el diseño de la urbanización deben considerar los siguientes criterios:

1. Reestablecer la continuidad de las redes de espacios públicos como una red continua y jerarquizada.
2. Crear elementos que faciliten la legibilidad, la orientación y la apropiación, en lugar de espacios uniformes.
3. Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
4. Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.

2.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.

2.5.1 LA CUESTIÓN AMBIENTAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El tratamiento de los aspectos ambientales en la intervención urbanística ha adquirido una notable importancia en los últimos años, habiéndose extendido una mayor concienciación medio ambiental de los agentes sociales y de las autoridades responsables en materia de ordenación urbana. El planeamiento urbanístico debe buscar la integración de los condicionantes ambientales como un factor de oportunidad frente al crecimiento urbano, no solo respetándose aquellos elementos que han de ser protegidos, sino buscando el aprovechamiento de los mismos a través de su puesta en valor para la protección, el uso público, investigación o educación según sean los casos.

El plan se propone, por tanto, abordar una visión equilibrada del territorio que compone el municipio, en la que la conservación de los elementos ambientales, apoyados en una funcionalidad ecológica, ha de ser una apuesta intrínseca al propio hecho de "hacer ciudad". No se trata de enfrentar ambas opciones territoriales (suelo urbano versus suelo rústico), sino de armonizarlas y que una permita el funcionamiento de la otra.

2.5.2 EL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE PARA UN ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOSTENIBLE.

El medio físico, desde la perspectiva del metabolismo urbano, es el cuerpo sobre el que se realizan todas las funciones metabólicas que permiten el desarrollo y funcionalidad urbana. Todos los elementos territoriales propios del entorno, previos a la ciudad, se encuentran interrelacionados y son soporte y razón de ser la misma.

Adecuando este hecho a la situación actual de las ciudades, podría afirmarse que una ciudad que crezca en armonía y respeto con su entorno, que metabolice sus recursos de forma eficiente y armoniosa, respetando la funcionalidad ecológica y la biodiversidad del medio posibilitará el camino hacia la sostenibilidad urbana.

Los objetivos de protección ambiental se plantean, por tanto, desde el diagnóstico propositivo desde una perspectiva ecológica, es decir, desde el análisis de las relaciones de la ciudad con su entorno.

En este sentido, de entre las herramientas ambientales al servicio de la planificación ambiental se viene imponiendo una, relativamente reciente, que está sirviendo para esclarecer, y sobre todo para evidenciar la insostenibilidad del modelo de ordenamiento territorial basado en el crecimiento urbano. Se trata del concepto que hace referencia a la huella ecológica de una ciudad o un barrio, y que resulta especialmente ejemplarizante de la necesidad de salvaguardar ciertos territorios frente a la urbanización.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.5.3 EL CONCEPTO DE HUELLA ECOLÓGICA Y LA DISPONIBILIDAD ECOLÓGICA DE TERRITORIO.

La sostenibilidad de las propuestas urbanísticas depende entre otras cosas de la permanencia de suficiente espacio libre, ecológicamente productivo, que se mantenga al margen del proceso urbanizador o dicho de otra forma, que no se incorpore al "ambiente construido".

Esta premisa se basa en el déficit actual de "disponibilidad ecológica" en las ciudades. Efectivamente, las ciudades se sustentan en la utilización de recursos que les son ajenos; es decir, para mantener sus niveles de consumo (energéticos, materiales, alimenticios, etc...) necesita un territorio mayor que su tamaño. Este concepto, conocido como la "huella ecológica" de una ciudad o un barrio, desde el punto de vista de la sostenibilidad apunta a la necesidad de que aquellos nuevos desarrollos urbanos deban planificarse atendiendo a la disponibilidad ecológica del territorio.

Dicho de forma más sencilla, solo será sostenible aquel barrio cuya su huella ecológica, es decir, que la superficie necesaria para mantener el nivel de consumo de cada habitante, no supere la disponibilidad ecológica del territorio. A modo de ejemplo, la cantidad de gasóleo que se consuma en una urbanización de nueva construcción debería estar proporcionada con la cantidad de superficie vegetal (ya sea forestada, arbustiva o cultivada) que se requiera para absorber la cantidad el dióxido de carbono emitido por la combustión del petróleo.

Con este criterio, y según estimaciones recientes, se ha concluido que en la actualidad la disponibilidad ecológica estimada a nivel mundial es de 1,5 ha por habitante, considerando la población mundial y la disponibilidad de territorio ecológicamente productivo.

Ante este dato, siempre será "más sostenible" aquella propuesta que considere el mantenimiento de la mayor superficie de territorio libre, y en el que los procesos ecológicos, sucesiones ecológicas, y competencias ecológicas tengan lugar de forma espontánea.

La ordenación urbanística del municipio ha de plantearse por tanto desde la perspectiva del desarrollo sostenible. Es decir, se procura la conservación de aquellos elementos de paisaje culto, con toda su carga histórica, ecológica y educativa, al tiempo que se recuperan aquellas áreas degradadas producto de la vocación de “vacío” urbano que han desempeñado las zonas de cultivo periurbanas en los últimos años.

Fdo. Eulália 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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

DEPOSITADO

Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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 A CUERDA :

Sesión de: 27 de abril de 2023

En Mérida

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 150

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3. DIRECTRICES Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.1 CONDICIONANTES Y DEFINICIÓN DEL MODELO.

3.1.1 EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

Fuente del Maestre está ubicada en la zona central de la provincia de Badajoz, en la parte más meridional de la Comarca de "Tierra de Barros". Su término municipal limita al norte con los municipios de Aceuchal y Almendralejo, al Este con Villafranca de los Barros, al Sur con Zafra y Los Santos de Maimona, y al Oeste con Feria y Villalba de los Barros.

La superficie del término municipal es de 180 Km^2. La altura media de Fuente del Maestre sobre el nivel del mar es de 540 metros, y sus mayores elevaciones están en la Sierra de San Jorge, y la Sierra de Cabrera, la de Pargañera y la del Águila.

El núcleo de Fuente del Maestre se encuentra a 45 km de Mérida, 62 Km de Badajoz, 17 de Almendralejo y 14 de Zafra. Su acceso más directo se realiza desde la Vía de la Plata (9 Km), desde la salida de Villafranca de los Barros, y desde la Nacional Badajoz - Granada. La Vía de la Plata no entra en el Término Municipal, discurriendo por el borde Este.

Además de estas carreteras principales, atraviesan el municipio las carreteras comarcales de Villalba de los Barros, la que comunica con la N-630, la que comunica con Almendralejo y la que une Aceuchal con la N-630.

En la actualidad existen en el municipio dos asentamientos residenciales, Fuente del Maestre, que constituye el núcleo urbano principal, y una urbanización de segunda residencia, Tres Puentes, además de algún cortijo dedicado a labores agrícolas.

El modelo a desarrollar por el nuevo Plan General Municipal deberá consolidar el sistema de asentamientos existente, no considerándose conveniente, tanto por razones medioambientales como de economía en la ejecución de infraestructuras y la prestación de servicios públicos, la aparición de nuevos núcleos urbanos residenciales alejados. Así, el nuevo Plan General consolida los Suelos Urbanos existentes, proponiendo ampliaciones únicamente del casco de Fuente del Maestre, y manteniendo la Urbanización en sus dimensiones actuales.

3.1.2 ESQUEMA ESTRUCTURAL.

Partiendo de la realidad consolidada en el municipio, del modelo de ocupación ya asentado con el planeamiento anteriormente vigente y tras la consideración del escenario de potencialidades urbanísticas descrito, la revisión plantea un modelo de ocupación del territorio cuyos puntos fundamentales son los siguientes:

- Planteamiento del suelo urbano en práctica coincidencia con el establecido en las NNSS anteriores y las áreas que están ocupadas en la actualidad, en desarrollo de las mismas
- Inclusión de las Modificaciones Puntuales aprobadas hasta la fecha.
- Integración de la Urbanización Tres Puentes, por su alto grado de consolidación.
- Creación como Suelos Urbanizables Residenciales y de Actividad en continuidad con las áreas de Fuente del Maestre y ocupadas.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.2 DEFINICIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN.

3.2.1 METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Uno de los aspectos fundamentales que introduce la evaluación de planes y programas frente a la tradicional evaluación de proyectos, es el que hace referencia al análisis de las repercusiones ambientales de las alternativas al plan y en concreto el análisis de la alternativa “cero”.

Tanto en la legislación ambiental, a través de la Ley 9/2006, por emisión de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, como en la legislación urbanística a través del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se hace explicita la necesidad de describir dichas alternativas, así como de los motivos de selección de las mismas tenidas en cuenta para la elaboración del Plan General, incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación.

En el presente plan se aborda esta cuestión con una metodología articulada en la siguiente secuencia:

1. Se define un listado de propuestas básicas concretas sobre determinados elementos del territorio y determinados suelos.
2. De las diversas posibilidades de combinación de estas propuestas surgen las distintas alternativas posibles que deben ser evaluadas.
3. Se evalúan las distintas alternativas así configuradas conforme a su correspondencia con la satisfacción de una serie de objetivos del plan, otorgándose una puntuación a cada una en función de unos criterios previamente establecidos.
4. Se justifica la elección de la alternativa que mayor puntuación haya obtenido, no sin antes considerar también su coincidencia con el criterio de la corporación municipal y con las demandas ciudadanas manifestadas en los procesos de participación pública.

3.2.1.1 PROPUESTAS BÁSICAS PARA LA CONFIGURACIÓN DE ALTERNATIVAS.

El siguiente listado recoge una enumeración de propuestas básicas de planeamiento de cuya consideración combinada habrían de surgir las distintas alternativas a evaluar:

P-0. Delimitación del Suelo Urbano y los suelos Urbanizables con los criterios de las NNSS vigentes.

P-1. Ampliación de los suelos industriales a lo largo del corredor de la carretera de Villafranca de los Barros en continuidad con las actuaciones industriales ya incluidas en el planeamiento vigente por las modificaciones de las NNSS.

P-2. Remate del borde noreste del casco de Fuente del Maestre con ocupaciones residenciales que unan las ya previstas en las NNSS vigentes.

P-3. Clasificación como Suelo Urbanizable Industrial al sur del casco en una zona parcialmente ocupada.

P-4. Remate del borde noroeste del casco de Fuente del Maestre con ocupaciones residenciales en continuidad con el suelo urbano ya clasificado.

P-5. Clasificación como suelo urbanizable la Urbanización Tres Puentes, ya consolidada.

P-6. Ampliación de las instalaciones industriales situadas en la Carretera de Villalba de los Barros hacia la Carretera de Almendralejo.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 30 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

P-7. Construcción de una Ronda exterior al núcleo de Fuente del Maestre que una las Carreteras de Villafranca, Almendralejo, Villalba y Feria, evitando los tráficos de paso por el centro del núcleo urbano.

P-8. Creación de una segunda corona de Suelos Urbanizables Residenciales en el arco norte – noreste hasta la nueva Ronda prevista.

P-9. Delimitación de un ámbito de Suelo Urbano Residencial en unos suelos ocupados por viviendas y urbanizados.

P-10. Gran parque asignado al sector contiguo sobre suelos de interés ambiental.

P-11. Sector ya desarrollado.

P-12. Creación de área urbanizable que conecte el casco de Fuente del Maestre con el Suelo Urbano clasificado al sureste.

3.2.1.2 DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS.

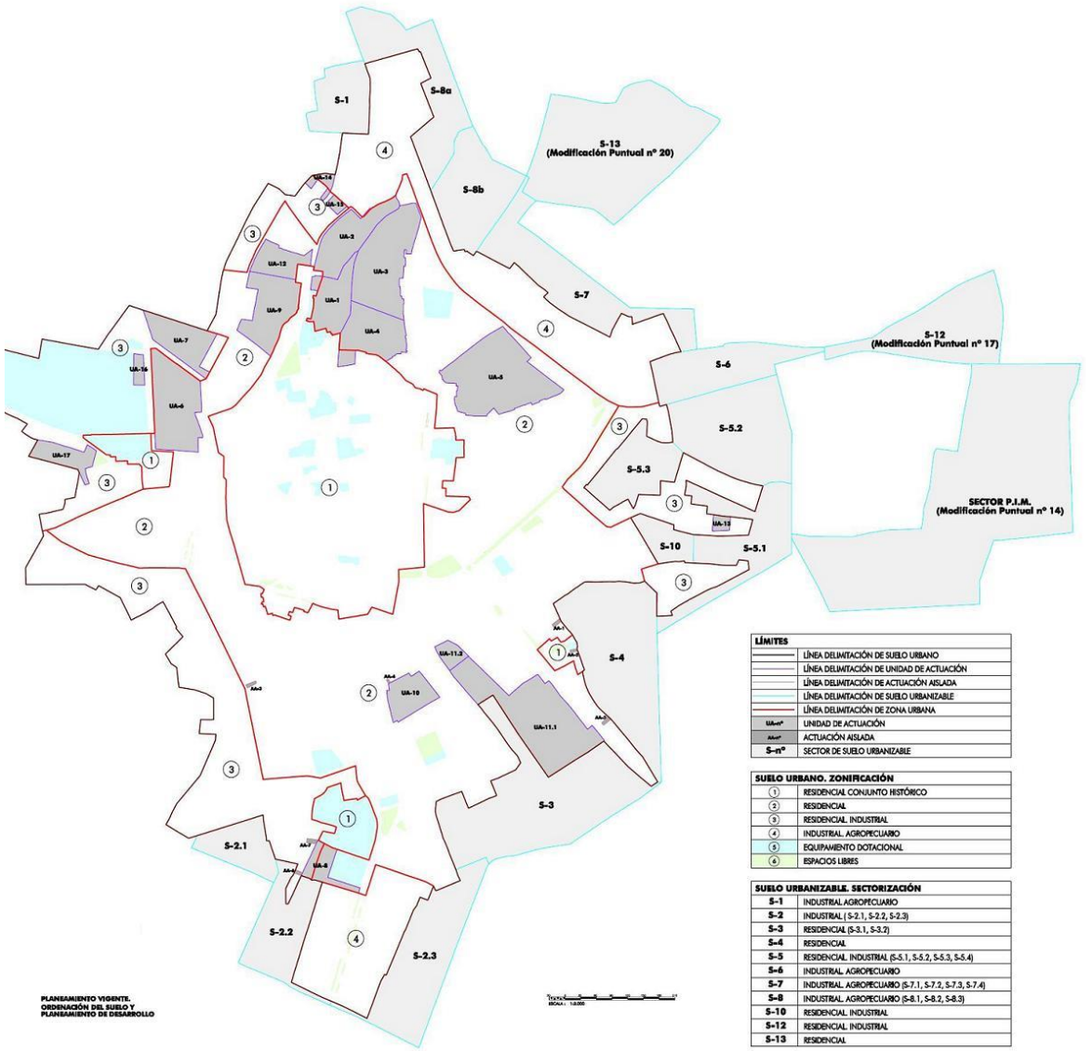
Conforme al esquema metodológico antes descrito, las distintas alternativas se configuran combinando y descartando las distintas propuestas enumeradas.

Descartadas otras opciones, se configuran las siguientes:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

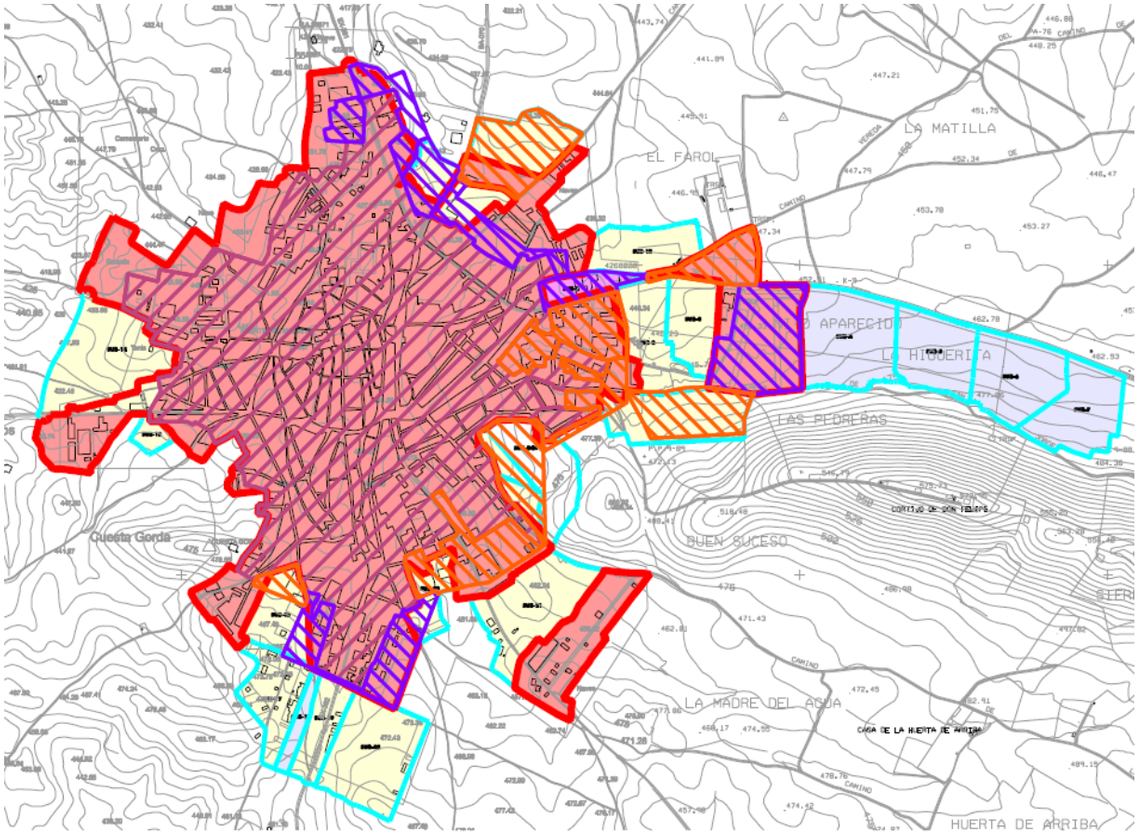
- **Alternativa 0:** Basada en el mantenimiento del esquema de ocupación del territorio actual, suponiendo que no se revisa el planeamiento.



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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1. **Alternativa 1:**
   - Contempla para el uso residencial la inclusión en suelo urbano de las zonas ya ocupadas parcialmente y la ampliación del núcleo urbano en sus bordes en una primera corona.
   - Para el uso industrial se propone una serie de sectores urbanizables a lo largo de la carretera EX-360, en continuidad con el polígono Industrial existente, y la ampliación de las áreas ya ocupadas en la Carretera EX-362.
   - Se construye una Ronda exterior al núcleo de Fuente del Maestre que conecta las Carreteras de Villafranca, Almendralejo, Villalba y Feria, evitando los tráficos de paso por el centro del núcleo urbano.
   - Se recoge como suelo urbanizable la urbanización Tres Puentes (fuera del esquema) y la situada al sureste del núcleo (P9).



(Los ámbitos rayados corresponden con las NNSS vigentes: color granate: Suelo Urbano; color naranja: Suelo Urbanizable residencial; color morado: Suelo Urbanizable industrial)

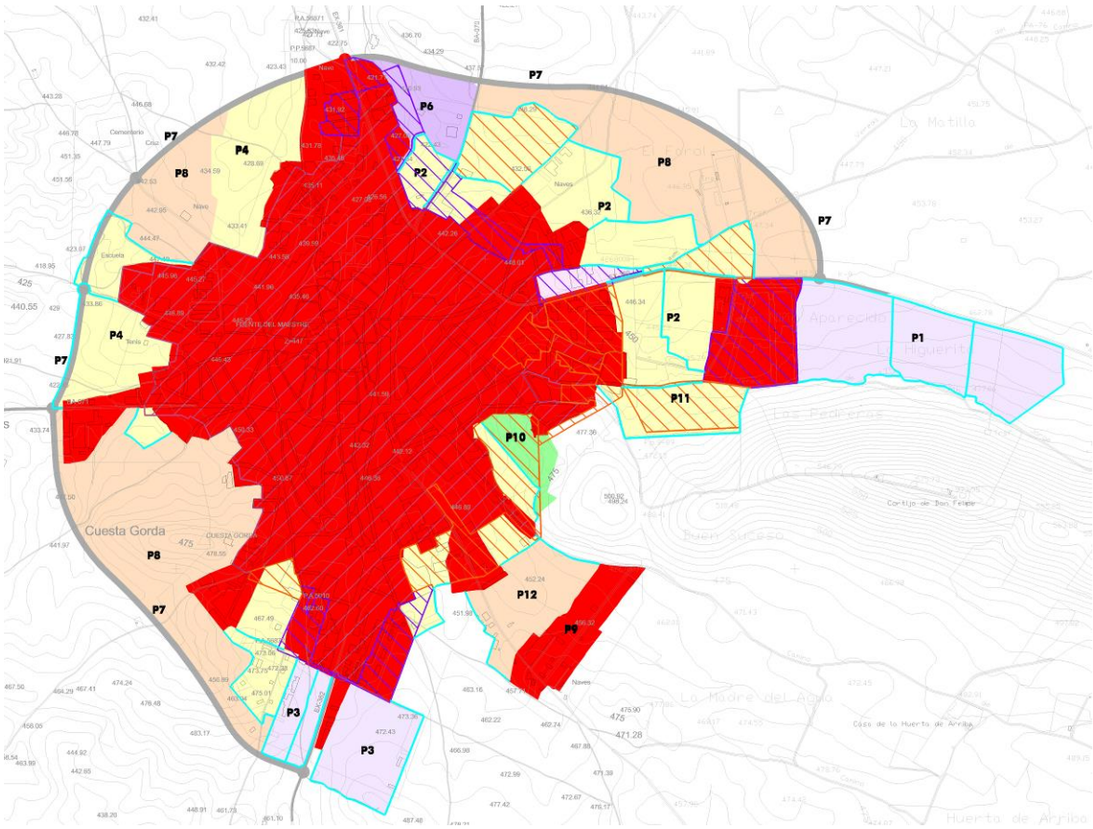
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- **Alternativa 2:** Supone una alternativa con mayores ocupaciones, que podríamos llamar "de saturación" del entorno del núcleo de Fuente del Maestre.

  Incluye, además de las propuestas de la alternativa 1, las siguientes:

  - Colmatación del arco limitado por la ronda con desarrollos residenciales de menor densidad.
  - Delimitación de suelos urbanizables Residenciales entre el núcleo de fuente del Maestre y la urbanización situada al Sureste del mismo.
  - Ampliación de la zona industrial existente junto a la carretera de Villalba, hasta la Carretera de Almendralejo.

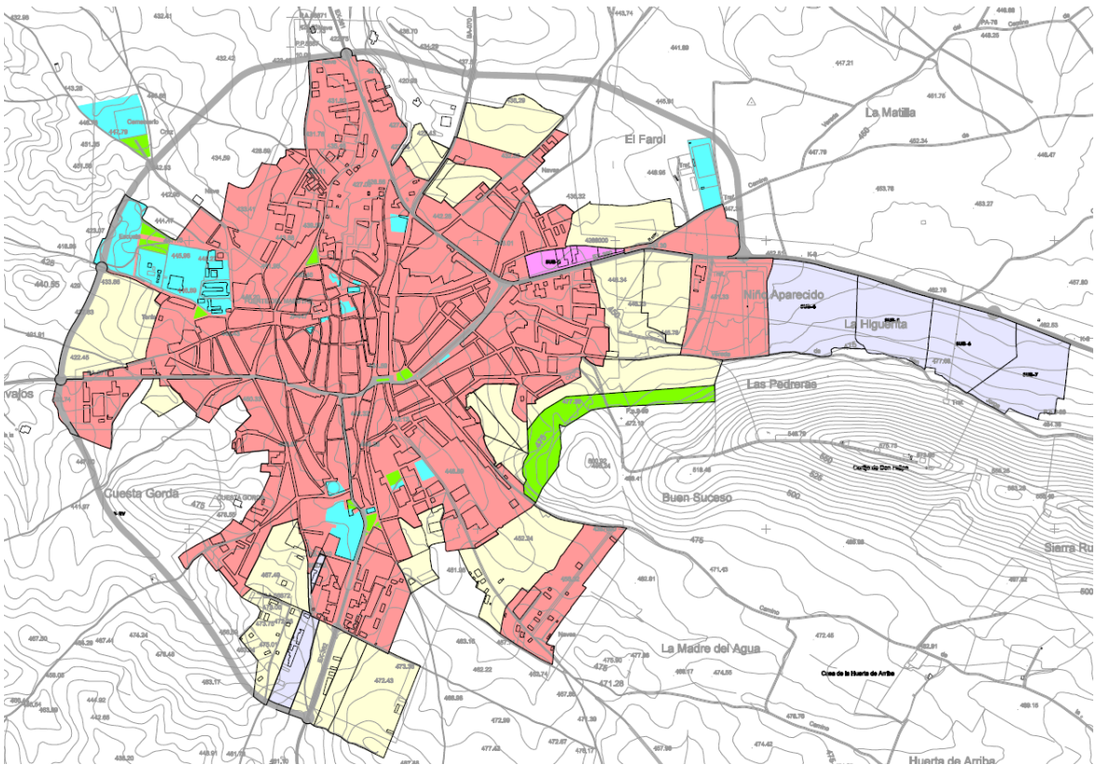


(Los ámbitos rayados corresponden con las NNSS vigentes: color granate: Suelo Urbano; color naranja: Suelo Urbanizable residencial; color morado: Suelo Urbanizable industrial)

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2. **Alternativa 3:**
   - Contempla para el uso residencial la inclusión en suelo urbano de las zonas ya ocupadas parcialmente y la ampliación del núcleo urbano en sus bordes en una primera corona.
   - En la zona de Buen Suceso se reserva un importante espacio para Parque, a obtener con los aprovechamientos de los distintos urbanizables.
   - Para el uso industrial se propone una serie de sectores urbanizables a lo largo de la carretera EX-360, en continuidad con el polígono Industrial existente, y la ampliación de las áreas ya ocupadas en la Carretera EX-362.
   - Se construye una Ronda exterior al núcleo de Fuente del Maestre que conecta las Carreteras de Villafranca, Almendralejo, Villalba y Feria, evitando los tráficos de paso por el centro del núcleo urbano.
   - Se recoge como suelo urbanizable la urbanización Tres Puentes (fuera del esquema) y la situada al sureste del núcleo (P9).



La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.2.1.3 VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

CONFIGURACIÓN DE ALTERNATIVAS.

PROPUESTAS BÁSICAS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
P0	X	X	X	X
P1		X	X	X
P2			X	X
P3		X	X	
P4		X	X	
P5		X	X	X
P6			X	X
P7		X	X	X
P8			X	
P9			X	X
P10		X	X	X
P11	X	X	X	X
P12			X	X

3.2.1.4 CUANTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS.

A. SUELO URBANO.

La siguiente tabla recoge el dimensionado del suelo urbano planteado en la propuesta, junto con una valoración aproximada de capacidades residenciales.

	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL (HAS.)	CAPACIDAD (VIV)	SUPERFICIE USO INDUSTRIAL (HAS)
ALTERNATIVA 0	123,91	3.200	6,50
ALTERNATIVA 1	170,91	3.773	16,11
ALTERNATIVA 2	170,91	3.773	16,11
ALTERNATIVA 3	194,11	3.824	16,11

B. SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge los parámetros básicos de los ámbitos de Suelo Urbanizable propuestos por las distintas alternativas.

	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL (HAS.)	CAPACIDAD (VIV)	SUPERFICIE USO INDUSTRIAL (HAS)
ALTERNATIVA 0	37,30	873	27,62
ALTERNATIVA 1	95,55	1.974	32,55
ALTERNATIVA 2	150,36	4.107	43,80
ALTERNATIVA 3	96,08	1.977	34,05

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 36 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

C. RESUMEN TOTAL.

A partir de los datos anteriores es posible estimar el dimensionado de cada alternativa, conforme a esta otra tabla:

CUANTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS.

ALTERNATIVAS	SUELO BRUTO RESIDENCIAL (Has)	Nº VIVIENDAS	SUELO BRUTO INDUSTRIAL (Has)
Alternativa 0	161,21	4.073	34,12
Alternativa 1	266,46	5747	48,66
Alternativa 2	321,27	8.664	59,91
Alternativa 3	288,96	5.781	50,16

3.2.1.5 VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

La evaluación de las diferentes alternativas se lleva a cabo puntuándolas del 1 al 3, según el grado de cumplimiento de los objetivos específicos del plan descritos en capítulos anteriores, siendo la suma de puntuaciones la que indica la propuesta urbana a desarrollar. Cuando el grado de cumplimento de un objetivo es equivalente para todos los modelos la puntuación asignada a cada uno es de 1.

Fdo. Eulália 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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

OBJETIVOS ESPECÍFICOS		PUNTUACIÓN DE ALTERNATIVAS			
Ámbito sectorial	**Objetivo**	**0**	**1**	**2**	**3**
Medio ambiente y condiciones del territorio. Medio rural y urbano	1) Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos, teniendo en cuenta que más allá de las protecciones sectoriales de espacios y elementos naturales todo el territorio municipal forma parte de un ecosistema conjunto de gran riqueza ecológica.	3	2	1	2
	2) Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio	2	2	1	2
	3) Mejora de la calidad ambiental de espacios naturales existentes	1	1	1	1
Dinámicas urbanas: Vivienda, redes públicas y recualificación urbana, protección del patrimonio, movilidad, etc.	1) Recomponer y renovar la estructura urbana existente, lo que permite desarrollos residenciales sin entrar en contradicción con la protección de los espacios naturales del municipio	3	3	1	3
	2) Diseño de las redes de equipamientos y servicios en la estructura urbana propuesta con el fin de asegurar su articulación con las redes existentes. La viabilidad de esta operación depende de la consecución de suelo convenientemente situado por parte del municipio.	1	3	3	3
	3) Impulsar desde el planeamiento políticas de vivienda encaminadas al alojamiento de las rentas más bajas del municipio, ya sea en régimen de propiedad o alquiler. Dentro de las posibilidades de consecución de suelo por parte del Ayuntamiento, ligadas a los desarrollos residenciales e industriales necesarios en el municipio podrían englobarse las operaciones encaminadas a suplir este déficit residencial	1	3	3	3
	4) Protección del patrimonio arquitectónico y urbano existente, teniendo en cuenta la morfología urbana, la imagen, y los tipos de vivienda unifamiliar de del núcleo principal, así como el valor histórico y artístico de sus elementos más señalados.	1	3	3	3
Gestión y desarrollo de las determinaciones del Plan General	1) Dotar al PGM de instrumentos y criterios de diseño que hagan viable la gestión y desarrollo de las operaciones urbanísticas propuestas en las determinaciones del mismo	1	2	2	2
	2) Adecuación de la ordenanza a la estructura parcelaria existente para que no se produzcan distorsiones tipológicas que modifiquen los valores paisajísticos, patrimoniales y urbanos de la estructura urbana actual.	1	2	2	2
Valoración global		**14**	**22**	**19**	**24**

La alternativa mejor valorada es la 3, que corresponde con la propuesta del presente Documento del PGM.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

3.3.1 EL NÚCLEO URBANO Y SU EVOLUCIÓN.

El origen de la Villa de Fuente del Maestre puede ubicarse en la Plaza del Gran Maestre, desarrollándose desde este espacio y a lo largo de los caminos que confluían en él. Así se va formando el casco antiguo, rodeado por una muralla de origen árabe, de la que actualmente sólo se conservan unos 150 metros, habiendo desaparecido todas las puertas entre finales del siglo XVIII y principios del XIX.

Durante los **siglos XVI y XVII**, las edificaciones ya superan el recinto amurallado, pudiéndose señalar tres áreas fundamentales de expansión de estos siglos:

- Hacia el Oeste por la calle Miraflores y la calle Feria.
- Hacia el Sur las manzanas delimitadas entre las siguientes calles Molino, San Lázaro, Capellanes, Duarte y Tronera.
- Hacia el noroeste el área del Convento de la Concepción, el entorno de la Plaza de San Francisco y las manzanas comprendidas entre la calle Ramón y Cajal y la calle Cava.

Se produce una segunda ampliación del casco entre la **segunda mitad del siglo XVII y finales del XIX**, que comprende las siguientes zonas:

- Hacia el Oeste el área de las calles Hermosa, Cañada, Santa Lucía y del Cura. Además, las manzanas comprendidas entre la expansión anterior y la calle Poniente.
- Al Suroeste algunas manzanas al suroeste entre el Matadero y el Pilar, y entre el Paseo de Extremadura y la calle Alcudia.
- Hacia el Noroeste a lo largo de las calles Bullones y Sileros. Además, las manzanas comprendidas entre la calle Mártires y el Paseo de Extremadura.

Entre **finales del siglo XIX y finales del XX** se produce una nueva expansión del núcleo urbano, esta vez no sólo residencial, sino también de actividades industriales, resumiéndose en las siguientes zonas:

A lo largo de las Carreteras de Zafra, al sur del Matadero, y de Villafranca.

- Al oeste de la calle Poniente.
- Ciudad Jardín y ciertas edificaciones del entorno.
- Algunas zonas de la calle Santa Lucía y traseras de la calle Hermosa.
- Instalaciones industriales en la carretera a Villalba de los Barros.
- Final de la calle Molino, ambos lados de la calle Alcudia, la calle del Buen Suceso y la margen sur de la calle Ronda.

En estos últimos años se han producido una serie de ampliaciones sobre suelos clasificados en el planeamiento anterior como suelos urbanizables y suelos rústicos. Estas ocupaciones se caracterizan por su desorden y mezcla de usos.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.3.2 EL CASCO RESIDENCIAL DE FUENTE DEL MAESTRE.

Dado que el dimensionado del suelo clasificado como urbano fuera de Unidad de Actuación por el planeamiento vigente en Fuente del Maestre está muy ajustado a lo ocupado en la actualidad es necesario estudiar el modo de ampliar el casco, legalizando e integrando en la trama urbana la mayor parte de las construcciones aisladas que existen en la actualidad.

Por otro lado, el presente Plan General se plantea la consideración de nuevos desarrollos, haciendo compatibles las necesidades de éstos con la racionalización de los procesos de crecimiento y dando respuesta a una posible necesidad de crecimiento y consolidación.

En esta línea, se desarrollan las siguientes intervenciones:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
- Regular, a través de la Normativa Urbanística, los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
- Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Definir los esquemas generales que completen las redes.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.
- Ajustar los parámetros de Aprovechamiento a lo establecido en el artículo 74 de la LSOTEX.

3.4 EL SUELO URBANIZABLE.

La propuesta que realiza el nuevo Plan General respecto a los suelos de nuevo desarrollo consolida la estructura concéntrica del núcleo, situando los distintos usos en áreas determinadas, impidiendo la proliferación actual de usos molestos entre las zonas residenciales. Así, se delimitan los siguientes sectores:

Sectores industriales:

- Se concentran en el corredor de la carretera que conecta el núcleo de Fuente del Maestre con Villafranca de los Barros (EX-360).
- Se mantiene únicamente la ampliación de unas instalaciones existentes en la salida de la Carretera de Zafra (EX-362).

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 40 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Sectores residenciales:

- Se clasifican nuevos suelos que rematan las coronas sur, noreste y noroeste del núcleo.
- Se mantienen los suelos ya clasificados como tales en las Normas vigentes.

Se clasifica parte de un sector delimitado en las Normas Subsidiarias anteriores, afectado por un hábitat de interés, como Sistema General de Zonas Verdes, a obtener con cargo a los aprovechamientos de los distintos suelos urbanizables, por lo inadecuado de su topografía para ser ocupado, y para el cumplimiento de los estándares de zonas verdes por habitante necesarios conforme a la LSOTEX.

3.5 EL SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme al artículo 11 de la LSOTEX, así como al Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero) pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscrita a esta clase de suelo, por:

1. 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.
2. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
3. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
4. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.
5. Al Suelo no Urbanizable se incorpora el resto del municipio no incluido dentro de las clases de Suelo Urbano y Urbanizable. No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable según las categorías establecidas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y según queda delimitada en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable, y con arreglo al artículo 11.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Plan General Municipal distingue entre el Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra D) del apartado anterior.

Se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP) los siguientes terrenos:

Fdo. Eulália 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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1. Aquellos en los que se hacen presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda, y, en todo caso, los siguientes:

   a. Los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de **protección ambienta**l.

   b. Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos, en la variedad específica de **protección natural**.

2. Aquellos cuyas características los hacen idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de **protección estructural**.

3. Aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de **protección de infraestructuras y equipamientos**.

3.6 DOTACIONES PÚBLICAS.

La Ley del Suelo de Extremadura prevé unos estándares de cesiones de suelo para dotaciones públicas. Si bien en el casco existen suficientes equipamientos y zonas verdes, son de poca entidad, siendo necesario completar esta oferta con las dotaciones a obtener en el desarrollo de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable.

En la clasificación de las distintas dotaciones se deben distinguir en por su importancia en Red Básica y Red Secundaria, correspondiendo a determinaciones de Ordenación Estructural y de Ordenación Detallada, respectivamente.

Conforme a su uso y destino cabe distinguir, conforme a la clasificación que establece el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura son:

- **Zonas Verdes:**
  - Áreas de Juego;
  - Jardines;
  - Zonas de acompañamiento de viario;
  - Parques.

Además de estas categorías se establece una última, que incluye los ámbitos que no cumplen ninguna de las categorías anteriores y que, por lo tanto, no computan con su superficie.

- **Equipamientos públicos:**
  - Educativos;
  - Deportivos;
  - Culturales;
  - Sanitarios;
  - Asistenciales;

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 42 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Administrativos;
- Institucionales;
- Servicios Urbanos;
- Infraestructuras: que, por sus especiales características, serán objeto de otro apartado en esta memoria.

3.7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

El nuevo Plan General incluye unos esquemas y determinaciones de diseño de las infraestructuras y servicios públicos básicos.

3.7.1 CÁLCULO DE NECESIDADES.

Para el dimensionado de las infraestructuras básicas del municipio se hace un cálculo estimativo de la capacidad residencial y de actividad que la ordenación del Plan General alcanzará con su completo desarrollo, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se parte de los datos del INE, que distingue viviendas principales, secundarias y desocupadas.
- Conforme a datos valorados del censo de viviendas y el padrón municipal se estima una media familiar de 2,4 hab/viv.
- La capacidad teórica de los distintos suelos se minora en un porcentaje de ocupación (88%), en correspondencia con los solares que previsiblemente no llegarán a edificarse en el horizonte temporal estimado.

Así, se obtienen los siguientes valores de capacidad residencial:

CAPACIDAD DE POBLACIÓN.

CLASE DE SUELO		***CAPACIDAD TEÓRICA***	***CAPACIDAD TEÓRICA PONDERADA***	***CAPACIDAD TEÓRICA***	***CAPACIDAD TEÓRICA PONDERADA***
		Nº VIVIENDAS		***Nº HABITANTES***	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	*Viv. principales*	*2.480*	*2.182*	*5.952*	*5.238*
	Viv. Secundarias, desocupadas	*815*	*717*	*1.956*	*1.721*
	Capacidad remanente	*100*	*88*	*240*	*211*
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	*Capacidad remanente (restando viviendas existentes contabilizadas por el censo como viviendas principales y secundarias)*	980	862	2.352	2.070
	TOTAL SUELO URBANO	***4.375***	***3.850***	***10.500***	***9.240***
SUELO URBANIZABLE	*Capacidad remanente (restando viviendas existentes contabilizadas por el censo como viviendas principales y secundarias)*	1.859	1.636	4.462	3.926
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	***1.859***	***1.636***	***4.462***	***3.926***
TOTAL		***6.234***	***5.486***	***14.962***	***13.167***

Una vez valorado el total, con la reducción por otros usos del cuadro anterior, procede hacer una estimación de las viviendas que van a ser de primera residencia, relacionadas directamente con la

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

evolución de la población, la economía productiva y las reservas de vivienda de protección, y de aquellas que van a ser temporales o de segunda residencia.

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
2.988	7.170	2.182	5.238	805	1.932
		73,05%		26,95%	
SUNC		**1ª RESIDENCIA**		**2ª RESIDENCIA**	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
862	2.070	345	828	517	1.242
		40,00%		60,00%	
SUB		**1ª RESIDENCIA**		**2ª RESIDENCIA**	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
1.636	3.926	476	1.143	1.160	2.783
TOTAL		**1ª RESIDENCIA**		**2ª RESIDENCIA**	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
5.486	**13.167**	3.004	7.209	2.482	5.958
		54,75%		45,25%	

SUELOS INDUSTRIALES.

Además de la demanda residencial se debe dimensionar la demanda de agua y la generación de residuos de las zonas industriales, conforme a las siguientes superficies:

Áreas industriales existentes: 163.376 m^2_s.

Suelos Urbanizables Industriales 340.514 m^2_s.

Total: 503.890 m^2_s

3.7.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

3.7.2.1 ESTADO ACTUAL.

La red de abastecimiento de agua alcanza a la totalidad de las viviendas del núcleo urbano. El estado de conservación de la red es bueno en general.

El abastecimiento tiene sistema de potabilización, dando servicio a la totalidad de la población. Las conducciones (transporte del agua desde la captación hasta el inicio de la distribución domiciliaria) son de titularidad y gestión municipal.

En SUC se supone que se irá ocupando de manera progresiva y estable.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 44 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIV 1ª RESIDENCIA	Nº VIV 2ª RESIDENCIA	Nº HAB 1ª RESIDENCIA	Nº HAB 2ª RESIDENCIA	% sobre horizonte
2023	310	743	124	186	297	446	30,37%
2025	237	569	95	142	227	341	23,24%
2029	473	1.135	189	284	454	681	46,39%
	1.019	**2.446**	**408**	**612**	**979**	**1.468**	**100,00%**

SUELO URBANIZABLE

	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIV 1ª RESIDENCIA	Nº VIV 2ª RESIDENCIA	Nº HAB 1ª RESIDENCIA	Nº HAB 2ª RESIDENCIA	% sobre horizonte
2023	176	422	70	106	169	253	**14,18%**
2025	75	180	15	60	36	144	**6,04%**
2029	991	2.377	254	737	609	1.768	**79,79%**
	1.241	**2.980**	**339**	**902**	**814**	**2.165**	**100,00%**

3.7.2.2 ESTIMACIÓN DE CONSUMO

En el capítulo 6.3 de la presente Memoria se desarrolla la justificación de las estimaciones de consumo, tanto de las áreas residenciales como industriales.

3.7.3 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Todas las viviendas del núcleo disponen de red de saneamiento. No hay déficit en el servicio.

La red de saneamiento da servicio a todo el suelo urbano del casco de Fuente del Maestre. Los vertidos se realizan en la Depuradora situada al norte del casco, junto a la carretera EX-361 a Villalba de los Barros.

Los datos fundamentales de la instalación son:

- Caudal de diseño: 3.000 m^3/día (1.095.000 m^3/año)
- Habitantes Equivalente diseño: 17.500

En la normativa del PGM se establece la obligación de pretratamiento de las aguas residuales de las industrias, con lo que se supone mejorará la calidad del servicio de depuración.

La ampliación de la EDAR en la parcela donde se sitúa actualmente resolvería los problemas actuales, ya que se puede observar la existencia de espacio disponible, junto a los reactores biológicos actuales, para ampliar la capacidad actual de tratamiento.

Sería mediante tratamiento biológico secundario y un tercer decantador de tratamiento secundario.

La zona donde se sitúa el colector de entrada sería una ubicación idónea para la construcción de los tanques de tormenta.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Correrán a cargo de los suelos de nuevo desarrollo los gastos originados para, en el caso de ser necesaria, la ampliación de la depuradora o la construcción de una nueva.

El estado general de la red es bueno en cuanto a instalaciones y a servicio si bien deben ir sustituyéndose los tramos más antiguos y hacerse correctamente labores de mantenimiento.

Para los nuevos desarrollos se deberá justificar la capacidad de tratamiento de los nuevos vertidos, debiendo costear los sectores el coste que suponga.

ESTIMACIÓN DE VERTIDOS SUELO RESIDENCIAL

Conforme a los datos aportados por Aquanex, el volumen de agua depurada en 2018 fue de 464.150 m^3/año.

El volumen anual máximo de aguas residuales depuradas que se autoriza, por Confederación Hidrográfica del Guadiana, para verter al Arroyo de los Negros es de 475.000 m^3, no superándose en la actualidad.

	m2s	m3/Ha año	m3/año
VOLUMEN AGUA DEPURADA 2018			**464.150**
VOLUMEN ORIGEN INDUSTRIAL	163.376	3.148	51.439
VOLUMEN ORIGEN RESIDENCIAL			**412.711**

Se calcula el nº de habitantes equivalentes considerando el número de días que residen en el municipio y distinguiendo entre habitantes permanentes y ocasionales.

SITUACIÓN ACTUAL	Nº	Ocupación días/año		Habitantes equivalentes	m3/día
Hab. permanentes	5.238	92%	336	4.822	1.342
Hab. secundarias	1.721	20%	72	340	95
TOTAL	**6.959**			**5.161**	**1.437**

Así, se calcula el volumen de vertidos diario por habitante.

	m3/año	m3/hab año	m3/día	l/hab. día
VOLUMEN ORIGEN RESIDENCIAL	412.711	80	219	1.131

A partir de los datos de población estimada en desarrollo del PGM, para el cálculo del volumen de vertidos previsible se utilizan los siguientes criterios:

- Áreas residenciales: 219 litros/hab. día.
- Áreas industriales: 3.148 m^3/ha/año.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6D2QDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

De los datos anteriores se elaboran las siguientes tablas, con los datos de estimación de vertidos a depurar:

	Nº	l/hab. día	m3/día	Ocupación días/año		m3/año
Hab. permanentes	7.175	219,08	1.572	92%	336	528.167
Hab. secundarias	5.934	219,08	1.300	20%	72	93.606
TOTAL	**13.109**		**2.872**			**621.772**

ESTIMACIÓN DE VERTIDO PARA EL SUELO INDUSTRIAL.

El volumen de vertido de las zonas industriales puede evaluarse a razón de 3.200 m^3/Ha/año.

Cabe señalar que el Sector 18, "Virgen de la Cabeza," supone una ampliación para almacenaje de las Instalaciones de la Cooperativa Nuestra Señora de la Cabeza, dedicada a bodega, aceitunas y almazara, por lo que puede considerarse de "poco consumo" y por tanto incluidas en las actividades del núcleo urbano.

Respecto al Sector 8 "Industria escaparate Carretera de Villafranca" se podría señalar lo mismo, al no estar prevista la localización de actividades productivas con fuerte consumo de agua, si no, más bien almacenaje y venta extensiva.

Así, se considerarían independientes del núcleo urbano las demandas de los Sectores SE-04, 05, 06 y 07, que suman una superficie de 29,14 Has, dando una dotación para las zonas industriales de:

Dindustrial= 29,14 Ha. x 3.200 m^3/Ha/año = 93.248 m^3/año.

3.7.4 DESVÍOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.

Los promotores de sectores de Suelo Urbanizable que estén atravesados por líneas eléctricas deberán desviarlas o soterrarlas, corriendo a cargo de ellos los gastos de estas actuaciones.

3.7.5 CUANTIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS.

El Informe de Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorpora la cuantificación de las distintas actuaciones descritas, junto con la asignación de costes a los distintos agentes implicados.

3.8 PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO.

En la Ley 9/2010, de 18 de octubre del Suelo de Extremadura, en el artículo 70.1-1.1i se establece dentro del Contenido de los Planes Generales y como determinación estructural, la protección del patrimonio edificado, tanto a través del catálogo como de una normativa adecuada.

En un casco urbano de las características de Fuente del Maestre, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, se hace imprescindible una normativa que garantice la conservación de la edificación tradicional, las tipologías edificatorias, la trama urbana y los elementos existentes en tanto no se culmine la tramitación del Plan Especial de Protección en redacción.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.8.1 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.

3.8.1.1 ELEMENTOS PUNTUALES.

La inclusión de un elemento en el catálogo de protección y la asignación de determinado nivel viene determinada por los siguientes factores:

1. Antigüedad;
2. Singularidad artística, tanto en el municipio como en un ámbito más amplio;
3. Calidad arquitectónica y constructiva;
4. Importancia histórica por haber albergado hechos de trascendencia;
5. Existencia de elementos arquitectónicos singulares propios del edificio o en su interior, que podemos clasificar:
   a. Sistema estructural.
   b. Organización interna.
   c. Fachadas.
   d. Elementos singulares.
   e. Portada.
   f. Blasones o Escudos.
   g. Espadaña.
   h. Campanas
   i. Alero.
   j. Arco.
   k. Patio.
   l. Corredor o Galería.
   m. Rejería y otros elementos de cerrajería.
   n. Carpinterías.
   o. Vidrieras.
   p. Chimeneas.
   q. Escaleras.
   r. Contraventanas de madera tradicionales.
6. Existencia en su interior de otro tipo de bienes culturales;
7. Uso singular ligado a la edificación.

3.8.1.2 ASIGNACIÓN A NIVELES DE CATALOGACIÓN.

A. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Corresponde a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

Fdo. Eulália 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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

En relación con los edificios con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura; y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

B. PROTECCIÓN PARCIAL.

Correspondiendo a edificios, elementos y agrupaciones que por su significación arquitectónica, constructiva o tipológica, o por contener parcialmente elementos de especial valor, se singularizan dentro del conjunto.

C. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Corresponde a:

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, e incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Estén situados en espacios urbanos de calidad destacada.

3.8.2 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Se enumeran a continuación los edificios y elementos singulares declarados BIC, incluidos en el Inventario de Patrimonio Histórico de Extremadura y los propuestos en el presente Plan General.

3.8.2.1 PROTECCIÓN DEL ÁREA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

En el Área del Casco Histórico de Fuente del Maestre, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, se remite a un Plan Especial de Protección, quedando regulado el ámbito en tanto no se produzca la aprobación del mismo por lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

REF.	ELEMENTO
CH	Conjunto Histórico de Fuente del Maestre.

3.8.2.2 ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

Nº	ELEMENTO
EU-1	Conjunto de la Plaza de España, Calle Santa María, Calle Pizarro y Calle Antonio Machado
EU-2	Conjunto de la Plaza del Gran Maestre y Calle Reina María Cristina;
EU-3	Plaza de la Concepción;
EU-4	Calle Corredera;
EU-5	Calle San Pedro;
EU-6	Calle Cava;
EU-7	Conjunto de la Plaza de San Francisco y la Calle Silera;
EU-8	Parque Palo de la Horca y Matadero;
EU-9	Plaza del Padre Javier.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.8.2.3 PROTECCIÓN DE ELEMENTOS EDIFICADOS.

ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO PEPCH.

Nº	ELEMENTO	DIRECCIÓN POSTAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN CULTURAL ELEMENTO	PROTECCIÓN PGM	PROTECCIÓN PGM ELEMENTO
CH-1	IGLESIA DE NTRA. SRA. DE LA CANDELARIA	Plaza de España	BIC-. IPHCE		INTEGRAL*	
CH-2	AYUNTAMIENTO	Plaza de España, 1	IPHCE	BIC (Escudo) IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-3	CASA CON CERRADURA	C/ San Pedro, 3		IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-4	EDIFICIO RESTOS CONVENTO TEMPLARIO. CAPILLA SAN PEDRO Y SAN PABLO	C/ San Pedro, 5	IPHCE	BIC (Escudo) IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-5	PALACIO GÓMEZ-JARA (Cuartel Guardia Civil)	C/ San Pedro, 11-13	IPHCE	BIC (Escudo) IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-6	CASA DEL GRAN MAESTRE	Plaza Del Gran Maestre	IPHCE		INTEGRAL*	
CH-7	CASA DE GRAN PROPIETARIO	C/ San Pedro, 15	IAVE		INTEGRAL*	
CH-8	CONVENTO DE LA CONCEPCIÓN	Plaza de la Concepción, 34	IPHCE		INTEGRAL*	
CH-9	TALLER DE CARPINTERÍA	Plaza del Gran Maestre, 12D	IAVE		INTEGRAL*	
CH-10	MURALLA "LA CAVA"	C/ Cava, s/n	BIC IPHCE		INTEGRAL*	
CH-11	PILARITO	Plaza Del Gran Maestre		IPHCE		INTEGRAL*
CH-12	FUENTE DEL CORRO	Plaza Del Gran Maestre		IPHCE		INTEGRAL*
CH-13	EDIFICIO CON ESCUDO	C/ San Pedro, 4		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-14	EDIFICIO CON ESCUDO	C/ San Pedro, 2		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-15	EDIFICIO CON ELEMENTO SINGULAR	C/ Corredera, 18 esq. C/ A. Machado		IPHCE (elemento esquina)	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-16	EDIFICIO CON ESCUDO	C/ Corredera, 17		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-17	EDIFICIO CON ESCUDO	C/ Corredera, 26		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-18	EDIFICIO CON ESCUDO	C/ Corredera, 32-34		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-19	EDIFICIO CON ESCUDO	C/ Corredera, 31		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-20	ERMITA DEL ESPÍRITU SANTO	C/ Diego de la Cruz Coronada, 10	IPHCE		INTEGRAL*	
CH-21	CASA NOBLE	C/ Corredera, 37	IPHCE		INTEGRAL*	
CH-22	VIVIENDA NOBLE	C/ Corredera, 41	IPHCE	BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-23	PALACIO DEL MARQUÉS DE LORENZANA	C/ Corredera, 50	IPHCE	BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-24	CASA CON ESCUDO	C/ Diego de la Cruz Coronada, 28		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-25	CASA NOBLE	C/ Corredera, 51		BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-26	ERMITA DE SAN JUAN	C/ San Juan, 3-5	IPHCE	BIC(Escudo). IPHCE	INTEGRAL*	INTEGRAL*
CH-27	ERMITA DE SANTA LUCÍA	C/ Camino del Rascón, 4	IPHCE		INTEGRAL*	
CH-28	ERMITA DE SANTIAGO	Plaza Padre Javier, 2	IPHCE		INTEGRAL*	
CH-29	ERMITA DE SAN LÁZARO	C/ San Lázaro, 88	IPHCE		INTEGRAL*	
CH-30	FUENTE DEL PILAR	Plaza Del Pilar		IPHE - IAVE		INTEGRAL
CH-31	CASA HORTELANO	C/ Angera, 24	IAVE		AMBIENTAL	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ELEMENTOS EXTERIORES AL ÁMBITO PEPCH.

Nº	ELEMENTO	DIRECCIÓN POSTAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN CULTURAL ELEMENTO	PROTECCIÓN PGM	PROTECCIÓN PGM ELEMENTO
1	CASA POPULAR CON TORRE	C/ San Lázaro, 7 - C/ Molino			PARCIAL	
2	VIVIENDA	C/ San Lázaro, 9			AMBIENTAL	
3	VÍA CRUCIS	Camino del Cementerio				INTEGRAL
4	CASA POPULAR	C/ Altozano, 11			AMBIENTAL	
5	VIVIENDA	C/ San Lázaro, 30			AMBIENTAL	
6	CASA POPULAR CON TORRE	Plaza Del Pilar, 23			PARCIAL	
7	CRUCERO. CRUZ DE CANTERÍA	C/ Pedro Alonso esq. Ctra. a Villalba		BIC - IPHE - IAVE		INTEGRAL
8	PUENTE DE FRÍA	Ctra. De Zafra (Arroyo El Robledillo)	IPHE		INTEGRAL	
9	FUENTE LA PARRITA	Camino de La Parrita		IPHE		INTEGRAL
10	PILAR LA BOMBA	Plazoleta del Pilar		IAVE		INTEGRAL
11	MATADERO MUNICIPAL	C/ Molinos	IAVE		PARCIAL	
12	PLAZA DE TOROS	C/ Capellanes, s/n	IAVE		PARCIAL	
13	ESCUELA REGIONALISTA	C/ Silera			PARCIAL	
14	CHIMENEA	Carretera de Almendralejo				INTEGRAL
15	VIVIENDA	C/ Zafra, 4			AMBIENTAL	
16	ESCUELA REGIONALISTA	C/ San Lázaro, s/n			PARCIAL	
17	VIVIENDA	C/ Ronda Alta, 42			AMBIENTAL	
18	VIVIENDA	Paseo de Extremadura, 4			AMBIENTAL	
19	VIVIENDA	C/ Ramón y Cajal, 35			AMBIENTAL	
20	VIVIENDA	C/ Ramón y Cajal, 33			AMBIENTAL	
21	INDUSTRIA	Ctra. Villalba de los Barros, 15			PARCIAL	
22	VIVIENDA	Ctra. Villalba de los Barros, 7			AMBIENTAL	
23	VIVIENDA	Ctra. Villalba de los Barros, 13			AMBIENTAL	
24	ABREVADERO	Frente al Matadero				INTEGRAL
25	BODEGA	C/ Martianes, 73			PARCIAL	
26	VIVIENDA	C/ San Lázaro, 50			AMBIENTAL	
27	VIVIENDA	C/ Martianes, 15			AMBIENTAL	
28	VIVIENDA	C/ Martianes, 13			AMBIENTAL	
29	ANTIGUO MESÓN	C/ San Lázaro, 72			AMBIENTAL	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.8.3 BIENES ARQUEOLÓGICOS.

Nº	ELEMENTO	ÉPOCA
1	Alameda de los Negros o Los Hijos	Poblado del Calcolítico inicial
2	La Alameda	Romana (Villa-Necrópolis)
3	La Bóveda	Romana (Villa)
4	Casa de los Cabreros	Romana (Villa)
5	Casa del Carneril (?)	Romana (Villa)
6	Casa de la Huerta de los Morales	Romana (Villa)
7	El Casco	Poblado Fortificado del Calcolítico
8	Castillo y Muralla	Medieval
9	Choza de la Viña de Salamanca. ?	Romana (Villa)
10	Los Cotitos	Romana (Villa)
11	Cotorrillo	Romana (Villa)
12	Cuarto del Monte	Romana (Villa)
13	Dolmen de Las Herreras.	Megalítico
14	Las Herreras.	Calcolítico
15	Las Herreras	Romana (Villa)
16	Malosvinos	Romana (Villa)
17	La Matilla de los Frailes	Romana (Villa)
18	La Matilla, Aldea de San Jorge o Casilla de peones camineros	Romana (Villa-Necrópolis)
19	Las Mesas	Poblado del Calcolítico
20	El Moral, Cerro de los Moros o Pargañeras	Poblado Fortificado del Calcolítico
21	El Moral	Poblado del Calcolítico
22	Pargañeras	Poblado del Calcolítico
23	El Moral (?).	Romana (Villa)
24	El Pedrascal o El Cerrajón.	?
25	Pedroche	Romana (Villa)
26	Las Pilitas	Romana (Villa)
27	Pintarrueca	Romana (Villa)
28	Los Poceros	Poblado del Calcolítico
29	Pocito Diego	Poblado del Calcolítico
30	Pocito Diego	Romana (Villa)
31	Sanguina	Poblado del Calcolítico
32	La Sierrilla.	
33	Túmulo de La Sierrilla.	Cerámica calcolítica
34	Vallarcal ?	Romana (Villa)
35	Ara	Romana, (Hallazgo aislado).
36	Vegas de la Alameda	Medieval, (Hallazgo aislado).
37	Tesorillo	Romana, (Hallazgo aislado).
38	La Zorrilla	Protohistoria. Hierro II
39	La Matilla	Romana
40	Las Mesas	Altomedieval.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Además, existen algunos yacimientos arqueológicos en municipios colindantes que afectan a Fuente del Maestre.

Nº	ELEMENTO	ÉPOCA	MUNICIPIO
EX-1	El Monte	Prehistoria. Edad del Bronce	Villalba de los Barros
EX-2	La Elegía	Romana	Feria
EX-3	El Romeral II	Romana	Santos de Maimona
EX-4	Las Bodegas	Romana	Villafranca de los Barros

3.9 TRÁFICO Y MOVILIDAD.

Dada la dinámica actual del tráfico rodado del municipio no se considera necesaria la redacción de un Estudio específico de Tráfico y movilidad, si bien conviene hacer las siguientes consideraciones, incorporadas en los correspondientes documentos de ordenación y normativos del presente Plan General.

3.9.1 TRÁFICO RODADO.

3.9.1.1 SITUACIÓN ACTUAL.

El hecho de que Fuente del Maestre se encuentre en la confluencia de cinco carreteras, algunas de ellas de importancia regional, genera importantes problemas de tráficos de paso, que cargan una estructura viaria concebida para usos exclusivamente urbanos.

El tráfico de paso más importante se realiza en dirección Este – Oeste, y Norte Sur, bordeando el casco histórico por el Sur y el Este respectivamente. Es el recorrido que conecta Badajoz con la Vía de la Plata y donde se encuentra el Polígono Industrial Municipal.

La relación entre las carreteras que llegan a fuente del Maestre por el Norte y su salida hacia la vía de la Plata produce menos conflictos de mezcla de usos ya que su paso por el núcleo urbano es tangencial, y por una zona de usos mixtos industriales y agropecuarios.

El tráfico en el casco histórico es de carácter marcadamente local, existiendo recorridos peatonales en las calles más características, como puede ser la Corredera. Las otras calles importantes son la Calle Cruz y la Calle Quebrada. Los ensanches que bordean el casco histórico absorben sus propios movimientos.

El tráfico de vehículos industriales y agrícolas, fundamentalmente tractores y remolques que se desplazan desde las explotaciones agrícolas a los almacenes y cocheras, es de importancia alta y afecta fundamentalmente a las mismas calles que el tráfico interurbano citado anteriormente.

Como espacios articuladores del tráfico se señalan varios puntos en el núcleo urbano:

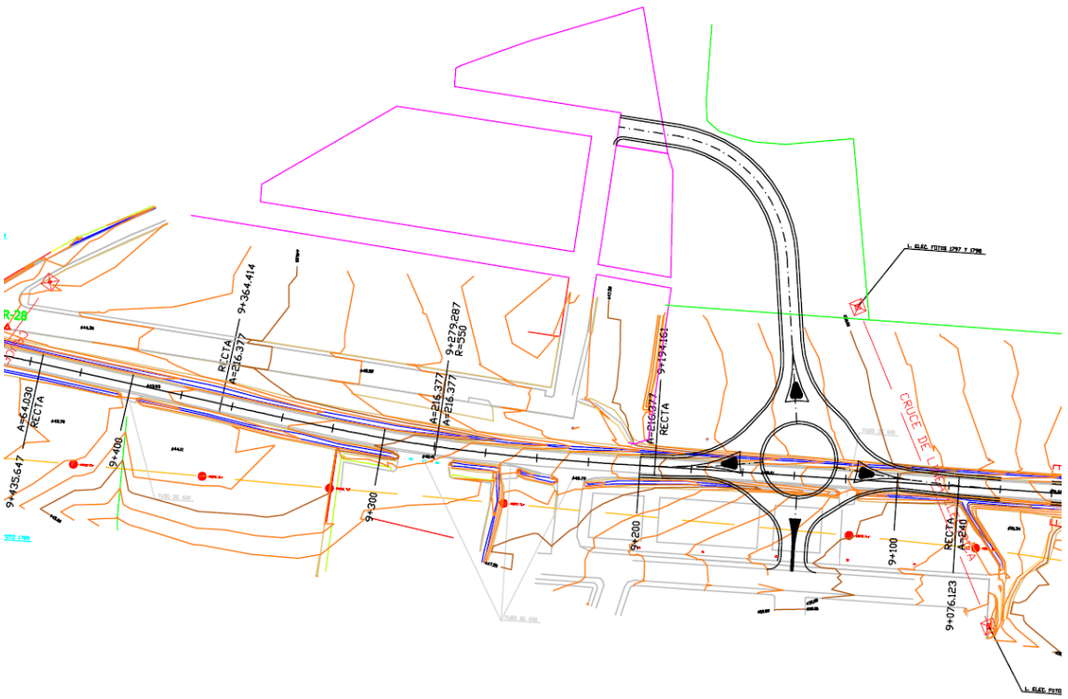
- De primer nivel estarían los constituidos por la Plaza de España y la Plaza del Gran Maestre.
- En un segundo nivel están los cruces o plazas que rodean el casco antiguo. Algunos de ellos coinciden con las antiguas puertas de salida del mismo.
- El tercer nivel es el más periférico y los constituyen:
  - La plaza situada frente a la Iglesia de San Lázaro,
  - El cruce entre la calle Poniente y la carretera de Feria,
  - La confluencia del Paseo de Extremadura con la carretera de Villafranca de los Barros,

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- El cruce de las carreteras de Almendralejo y Villalba de los Barros,
- Y el cruce de la Carretera de Villalba de los Barros con la calle Bullones.

En el tiempo transcurrido desde el comienzo de la redacción del Plan, se ha aprobado un Proyecto de acondicionamiento de la carretera EX-360 con una glorieta de acceso al Polígono Industrial y al Sector Residencial desarrollado al norte de dicha carretera, recogiéndose en los planos.



3.9.1.2 PROPUESTA DE VIARIO DE RONDA EN EL ARCO ESTE – NORTE -OESTE.

Con todos estos datos se concluye que es necesaria la construcción de una vía alternativa para los tráficos pesados que elimine el paso por el interior del núcleo urbano, reservándose los suelos correspondientes en el presente PGM.

Así, se propone una Ronda que abarcaría el arco Este - Norte - Sur, enlazando las carreteras de Villafranca de los Barros, Almendralejo, Villalba de los Barros y Feria.

La obtención de los suelos está asignada a los distintos sectores de Suelo Urbanizable (a excepción de los sectores 11 y 15, ya en desarrollo) y al Ámbito SUNC-46 (del que es interior). Será el Plan Especial el que fije las condiciones y plazos de ejecución del viario. Se desarrollaría con un Plan Especial que podrá ajustar tanto la delimitación del suelo incluido como el diseño de los enlaces con las distintas carreteras.

Los costes de la ejecución de las obras se sufragarán conforme al Plan Especial y acuerdo entre Administraciones.

3.9.1.3 ACCESOS A LOS SUELOS URBANIZABLES DESDE LAS DISTINTAS CARRETERAS.

En los nuevos Suelos Urbanizables previstos en el Plan se señalan las condiciones de acceso a las carreteras, dibujando en planos un esquema de las localizaciones y características de dichas conexiones, siempre modificables en los proyectos técnicos correspondientes y que deben contar con el visto bueno de la Administración titular de la carretera.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

A. SE-02 Y SE-03 (RESIDENCIALES)

Las conexiones a estos sectores se plantean en continuidad al Suelo Urbano con una vía de servicio paralela a la carretera. Únicamente se localiza un punto de conexión de ambos situado frente al acceso del antiguo Sector 9, conforme a lo ya ejecutado.

B. SE-08 (ALMACENAJE - COMERCIAL)

Se encuentran en una zona de carácter más urbano. El antiguo Sector 9 (Plan Parcial aprobado y programa aprobado y ejecutado) cuenta con un acceso por la rotonda del Polígono industrial.

Se ha incorporado el proyecto de glorieta facilitado al Ayuntamiento.

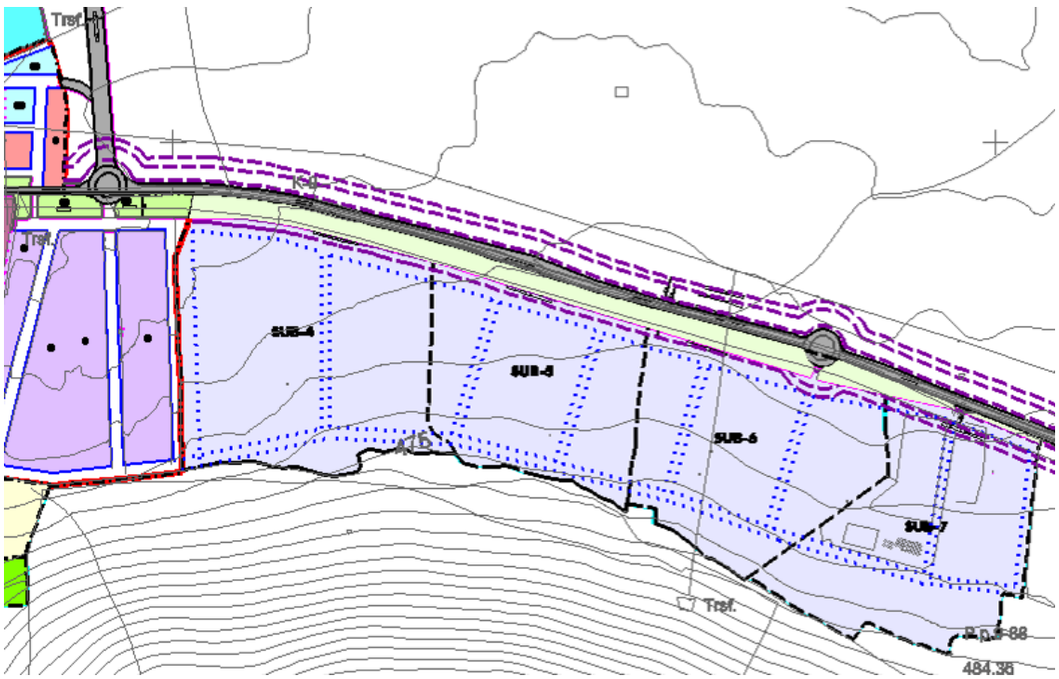
El Sector 8 tiene una serie de edificaciones en funcionamiento, con la alineación a la carretera completamente consolidad y posibilidad de conexión en los dos extremos, Suelo Urbano Consolidado de Fuente del Maestre y el acceso del antiguo Sector 9, ya ejecutado. Se señala una franja verde como barrera para los accesos.

C. SE-04, SE-05, SE-06 Y SE-07 (INDUSTRIALES)

Se propone continuar la vía de servicio ya existente en el Polígono Industrial Municipal, con conexión en la carretera EX-360 en el punto de acceso de la ronda Noroeste y con otra glorieta en el Sector 6**.**

En la actualidad la bodega existente en el sector 7 (en Suelo No Urbanizable con calificación) tiene un acceso directo a la carretera. La primera idea fue aprovecha este punto de conexión para una glorieta que diera servicio a todos los sectores, pero la edificación existente, situada justo en la línea de 25 metros impide esta solución.

En el momento en que se construya la glorieta del Sector 6 se deberá eliminar el acceso directo de las instalaciones del Sector 7, debiendo producirse todos los movimientos de tráfico a través de la glorieta. Esta condición se introduce en la ficha correspondiente.



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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

D. ORDENACIÓN DE LOS TRÁFICOS.

En esta nueva situación, los tráficos que afectan al municipio pueden resumirse en los siguientes grupos:

- Tráfico ligero en las zonas residenciales.

  Es de escasa entidad, correspondiendo con la población del municipio, la composición demográfica y los hábitos de la misma.

- Tráfico Pesado de los Polígonos Industriales.

  El Suelo Industrial se encuentra situado en los extremos Este y Norte del núcleo central, teniendo actividades muy distintas que hace que las interferencias entre ellos no sean significativas.

  En previsión de que los futuros desarrollos sí intensifiquen estas relaciones y, no siendo posible acondicionar una vía directa entre ambas zonas por la topografía del lugar y el valor de los suelos intermedios, es necesario utilizar la Ronda prevista en el Plan para estos recorridos.

- Tráfico de paso.

  Como ya se ha señalado, el tráfico de paso en dirección Este - Oeste quedaría absorbido por la nueva Ronda prevista.

3.9.2 MOVILIDAD URBANA Y APARCAMIENTOS.

3.9.2.1 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación del Plan General, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad, incluido entre los principales fines de la ordenación urbanística, que podríamos definir como la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

Un somero análisis a partir de la realidad demográfica del municipio nos permite identificar una serie de características de la población cuya consideración nos lleva a incluir como criterios explícitos del Plan General los relacionados con la movilidad.

En el horizonte previsto para el Plan General más de un 25 % de la población se va a encontrar excluida por motivos de edad de la posibilidad de conducir un vehículo a motor. Para el 75% restante podremos valorar, a partir de los análisis relativos a la movilidad en la región y extrapolables al municipio, que solamente la mitad tendrá acceso a un automóvil en el caso de mantenerse las condiciones actuales. Resulta por lo tanto oportuno favorecer un modelo de desarrollo urbano que prime la autonomía en los movimientos que hayan de desarrollarse en el término municipal, apoyando la instalación de servicios urbanos y Equipamientos que no obliguen a realizar desplazamientos fuera del propio municipio para resolver las demandas diarias y ocasionales y que no exija el uso del automóvil en la mayor parte de los desplazamientos internos.

Hemos de tener en cuenta que, desde el punto de vista de la racionalidad en la administración de nuestros recursos energéticos, el control de la movilidad y su traducción en la optimización de los tránsitos diarios en el municipio se acuña como un objetivo de primera categoría para la ordenación urbana en el mismo. La racionalización de la consideración y el tratamiento de los viajes internos en el municipio será uno de los objetivos que primen en el modelo propuesto para el desarrollo urbano municipal.

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6D2QDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Desde estas premisas, se deducen los siguientes criterios para la ordenación urbanística del municipio:

I. Para el modelo de desarrollo global:

   A. La preferencia de los desarrollos compactos a partir del núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y equipamientos frente a la dispersión de núcleos.

   B. El diseño de una estructura urbana como ampliación de la existente en el municipio y en continuidad con ella.

   C. Evitar la aparición de nuevos núcleos autónomos de primera residencia inconexos del núcleo principal, con demanda de servicios por parte de sus moradores que solo pueden ser resueltos en el núcleo urbano principal, con la consiguiente aparición de continuos desplazamientos y el consiguiente aumento de la dependencia familiar y la merma de autonomía en la mayor parte de la población allí localizada.

   D. La localización de los nuevos suelos destinados a equipamiento colectivo y dotaciones de forma tal que resuelvan en primera instancia las demandas de la población actual y en segundo término la de la futura, primando en todo caso su utilización sin dependencia del vehículo privado, potenciando su uso con criterios de accesibilidad total para la totalidad de la población.

II. Para el desarrollo de los nuevos ámbitos de urbanización

   A. La localización de suelos para nuevos desarrollos que incorporen espacios para servicios diversos considerados como de cercanía a la vivienda, en sus propios ámbitos, lo que favorece la independencia en el funcionamiento de los nuevos barrios y no genera tránsitos continuos para resolver necesidades de abastecimiento diario.

   B. La obligatoriedad de inclusión en los ámbitos de nuevos desarrollos (como condiciones de estructura para las ordenaciones futuras) de lugares que favorezcan la oferta de empleo, localizaciones no residenciales que contribuyan a minimizar los desplazamientos diarios residencia-trabajo para una parte de los residentes en el municipio y posibiliten una mayor autonomía de la totalidad de los mismos.

   C. Fomentar la diversificación de usos en los ámbitos de nuevos desarrollos, incorporando lugares destinados al empleo mayoritario y a la producción, que eviten o minimicen los desplazamientos por razones de trabajo a los vecinos del municipio

III. Para el tratamiento de los ámbitos de suelos urbanos

   A. Fomentar la diversidad de usos en los suelos urbanos actuales, posibilitando la creación de empleo y la aparición de nuevos lugares de servicios en el núcleo urbano actual, con la consiguiente reducción de tránsitos internos y externos en el término municipal

   B. Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes, con mantenimiento de la estructura catastral originaria potenciando la localización de usos que puedan generar nuevos empleos en el municipio aprovechando la estructura de servicios e infraestructuras existentes.

   C. Articular un sistema de ordenanzas que posibiliten diversidad en las tipologías de vivienda que ofrezcan productos inmobiliarios diversos, admitiendo vivienda de programas pequeños, dirigidas a un importante grupo de población.

   D. Incorporar un sistema de ordenanzas para los suelos de dominio público que permita la diversidad de tipologías de Equipamiento en función de las demandas cambiantes del municipio, evitando desplazamientos para la población.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 57 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

En los capítulos siguientes se señalan las previsiones concretas para aparcamientos.

3.9.2.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.

En la Normativa de Urbanización se contemplan las determinaciones de la Ley 8/1997, de promoción de la accesibilidad de Extremadura, el Decreto 153/1997, por el que se prueba el Reglamento de la Ley de promoción de accesibilidad, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad, en lo relativo a dimensiones de viario y de sus elementos, situación de elementos en la vía pública, materiales, etc.

La totalidad de los viarios interiores de los ámbitos de nueva urbanización serán preferentemente proyectados como viarios de coexistencia, justificando la capacidad para soportar los tránsitos propios de los sectores y los de paso, sin dar prioridad a los aparcamientos que en todo caso habrán de resolverse en las condiciones señaladas por la legislación vigente.

Se excluirán de las nuevas ordenaciones los fondos de saco en el interior de cualquiera de los sectores y todos los viarios públicos permitirán la continuidad de itinerarios de transporte no motorizado y emergencias. Los nuevos desarrollos definirán la estructura de red viaria secundaria como de ordenación detallada, justificando su integración en la red viaria principal definida en el Plan General.

En todo caso los criterios de diseño habrán de incorporar la normativa propia de la urbanización para todo el término municipal.

3.9.2.3 OTRAS ALTERNATIVAS DE MOVILIDAD.

Se promocionan desde el Plan General otras alternativas de transporte como son recorridos peatonales y carriles bici que enlacen los nuevos barrios que se definen.

La previsión de mayores secciones en las calles de los Suelos Urbanizables permite la instalación de carriles bici.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

4.1 OBJETIVOS Y PROPUESTAS ESTRUCTURALES.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70-1-1.1) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el presente Plan General establece para todo el término municipal una serie de criterios, objetivos y propuestas generales que se recogen en este apartado.

4.1.1 EL TERRITORIO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General persigue los siguientes objetivos:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- La no existencia de motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
- Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- En cualquier caso, se determinarán las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos no urbanizables, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.
- Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebra el territorio del término.
- Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.1.2 SUELO URBANO.

La ordenación establecida por las vigentes Normas Subsidiarias en las áreas urbanas consolidadas se considera válida para su mantenimiento en el nuevo Plan General Municipal, si bien se introducen algunos ajustes puntuales de alineaciones, límites zonales y otras correcciones menores, derivadas en gran medida de la disponibilidad de una cartografía más actualizada y fiable.

En los suelos más exteriores se han ido produciendo a lo largo de los años construcciones no adaptadas al planeamiento, llegando en algunos casos a consolidar áreas completas. En estos casos se ha estudiado de forma minuciosa, dando respuestas conjuntas a cada zona, de forma que se consiguiera cierta estructura urbana.

Se incluyen así algunos suelos de borde, que cuentan con servicios urbanos, y cumplirían con las condiciones del artículo 9 de la Ley 15/2001.

Es en el nivel normativo, tanto en cuanto a condiciones generales como a condiciones particulares de zona, donde se interviene con un mayor alcance. En relación con la normativa anterior, se resuelven algunas indefiniciones, se aclaran algunos aspectos confusos de las determinaciones, etc.

En orden a conseguir esta meta, el Plan General ha de cubrir además los siguientes objetivos:

- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas. Definición los esquemas generales que completen las redes.
- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

4.1.3 SUELOS DE NUEVO DESARROLLO.

Los sectores de Suelo Urbanizable se delimitan siguiendo los siguientes criterios:

1. Elección de las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura y de las condiciones topográficas más favorables.
2. En la medida de lo posible se procura que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas pueda contribuir a reducir los déficits existentes en las áreas consolidadas.
3. Creación de una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución.
4. Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:
   a. Establecer los espacios libres, equipamientos y viario que se deban obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
   b. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación en sus costes y beneficios.
5. La ordenación de los sectores se remite a su desarrollo por Plan Parcial, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general.

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 60 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.1.4 DOTACIONES.

El Plan General prevé las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, escombreras, cementerios etc.

4.1.5 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

La Normativa Urbanística establece las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieren, en virtud de sus características o interés, así:

- Se delimitan las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.
- Se determinan las condiciones bajo las cuales sí son posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos que no reúnan valores que les hagan merecedores de especial protección.
- Se indican las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.
- Se establecen las condiciones de protección del patrimonio edificado que por sus características lo merece, así como el histórico-artístico y arqueológico.

4.1.6 GESTIÓN URBANÍSTICA.

Como última meta global del Plan General, cabe señalar la necesidad de redactar un documento eficaz para la gestión urbanística, que recoja en la medida de lo posible los intereses de la mayoría de los habitantes, y que sirva de instrumento práctico para encauzar la actividad urbanística y edificatoria del municipio.

4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

4.2.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la LSOTEX, el presente Plan General clasifica el Suelo del Término Municipal en Urbano Consolidado y No Consolidado, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en el Título 3 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 9, 10 y 11 de la LSOTEX.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 61 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

La Ley del Suelo Estatal establece las situaciones básicas del suelo a efectos urbanísticos, que deber ser asimiladas a las clases de suelo definidas en la LSOTEX. Se establece así la siguiente correspondencia con las clases de suelo establecidas por la LSOTEX:

LSOTEX	Ley del Suelo Estatal
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbanizado
Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Rural
Suelo Urbanizable	Suelo Rural
Suelo No Urbanizable	Suelo Rural

El Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable tendrán consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

4.3 SUELO URBANO.

4.3.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 9 de la LSOTEX, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme al artículo 9, existen dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define las Zonas de Ordenación Urbanística en el Suelo Urbano, conforme al artículo 70 de la LSOTEX. Se verifica el cumplimiento de las condiciones del artículo 27-1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Para la justificación de la delimitación del Suelo Urbano y del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por la LSOTEX se han establecido cinco Zonas de Ordenación Urbana, para las que se incorporan las correspondientes fichas de Ordenación Estructural en la Normativa, conforme a la siguiente relación:

4.3.2 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Z.O.U	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m²)
1	CASCO HISTÓRICO	237.200
2	PRIMER ENSANCHE	338.741
3	SEGUNDO ENSANCHE	1.381.621
4	POLÍGONO INDUSTRIAL	97.580
5	INDUSTRIAL NORTE	44.475
		2.099.617

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Dentro del Suelo Urbano se delimita el Ámbito remitido a Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Fuente del Maestre, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 136/1998 de 17 de noviembre, resultando las determinaciones sobre el mismo incluidas en el PGM transitorias hasta la aprobación del mismo, e indicativas en lo establecido por los artículos 40 a 42 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

4.3.3 ÁMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE FUENTE DEL MAESTRE.

Dentro del Suelo Urbano se delimita el Ámbito, declarado BIC con categoría de Conjunto Histórico mediante el Decreto 136/1998, de 17 de noviembre, que deberá ser desarrollado mediante un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. Los datos son los siguientes:

1. Subámbito 1: Casco Histórico – Entorno del Convento de la Concepción – Convento de los Franciscanos.
    - Zona de Ordenación Urbanística - 1
    - Superficie ámbito: 157.816 m^2.
2. Subámbito 2: Entorno de la Ermita de Santa Lucía.
    - Zona de Ordenación Urbanística - 1
    - Superficie ámbito: 11.238 m^2.
3. Subámbito 3: Entorno de la Ermita de San Lázaro.
    - Zona de Ordenación Urbanística - 3
    - Superficie ámbito: 16.478 m^2.
4. Subámbito 4: Entorno de la Ermita de Santiago.
    - Zona de Ordenación Urbanística - 3
    - Superficie ámbito: 3.768 m^2.

4.3.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO RESPECTO DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

4.3.4.1 DETERMINACIONES DE LAS NNSS DE 1979 Y LAS NNSS DE 1992. EVOLUCIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

Las NNSS de 1979 delimitaban el suelo urbano con la asignación de las siguientes zonas:

"CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES.

Art. 75. División en zonas.

***1.** El suelo urbano se subdivide en zonas, delimitadas en el documento gráfico correspondiente, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el capítulo anterior, las que específicamente se definen en restantes artículos de este capítulo para cada una de ellas.*

***2.** Se establecen las siguientes zonas agrupadas según su uso dominante:*

a) Residencial

Casco urbano

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Cerrada

Abierta unifamiliar

b) Equipamiento comunitario

Equipo básico

Equipo escolar

Equipo deportivo

c) Espacios libres

***3.** Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:*

Definición y delimitación

- *Alineaciones y rasantes*
- *Solar edificable*
- *Ocupación máxima*
- *Tipología de la edificación*
- *Retranqueos de la edificación*
- *Coeficiente de edificabilidad*
- *Condiciones de altura*
- *Condiciones de uso*
- *Condiciones de composición y materiales*
- *Aparcamientos interiores*

4., La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan una misma edificabilidad."

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



En las NNSS de 1992 se proponía la diversificación de usos, delimitando zonas residenciales, mixtas e industriales. En algunas de ellas este cambio de uso se ha ido materializando, mientras que, en otras, ya sea por la consolidación de la edificación residencial, por las características de la zona, de la parcelación u otros motivos, esta transformación no se ha llevado a cabo.

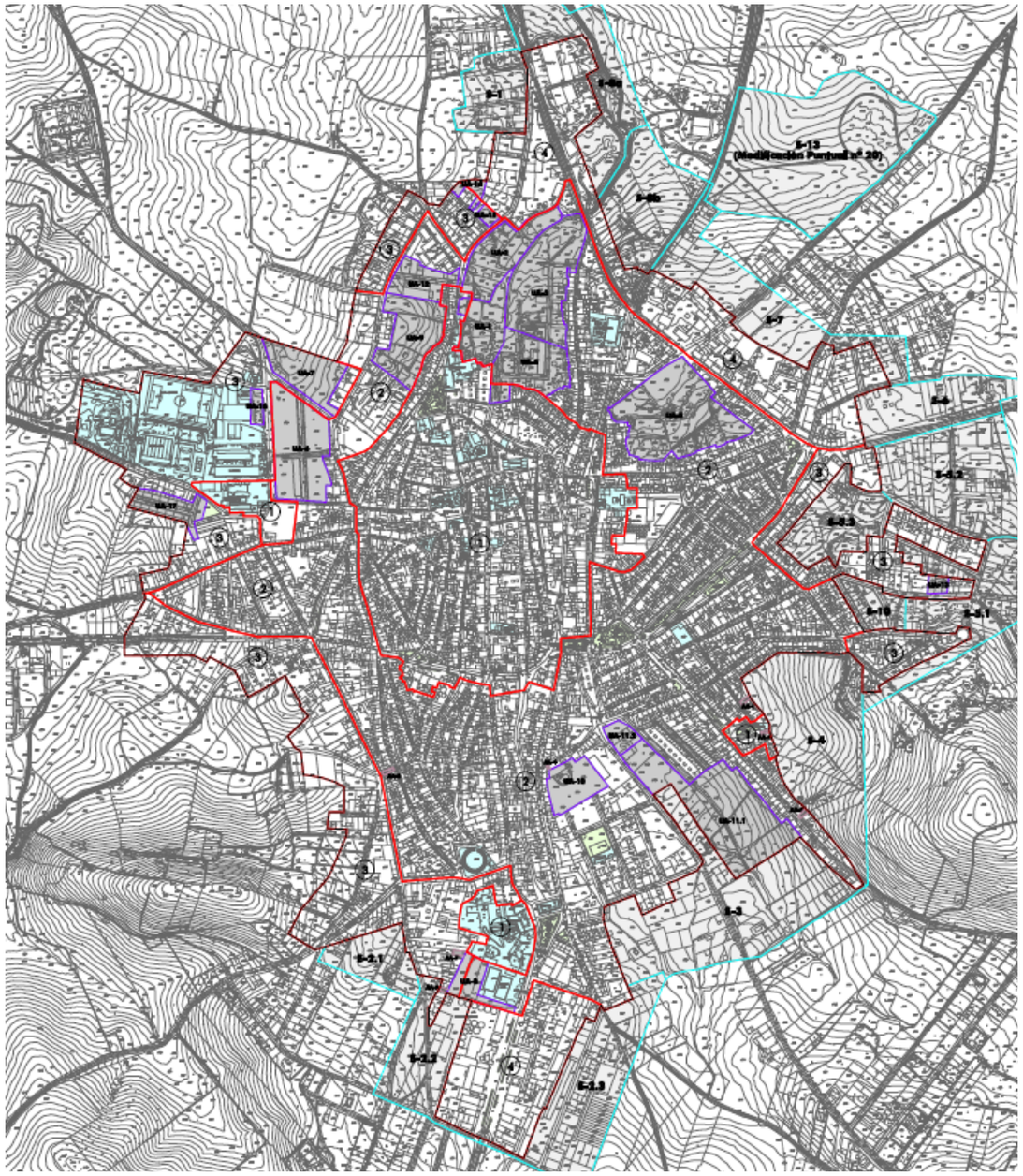
Así, las NNSS de 1992 establecían las siguientes zonas:

1. Residencial. Conjunto Histórico.
2. Residencial.
3. Residencial - Industrial.
4. Industrial – Agropecuario.
5. Equipamiento Dotacional.
6. Espacios libres.

Las delimitaciones se recogen en el plano de información “i-4.1”.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



El presente Plan General, dentro de las limitaciones, a todas luces equivocada, que la decisión tomada en las NNSS-92 impone ha realizado un estudio exhaustivo de las zonas donde estos cambios de uso se han producido y donde se puede justificar que el planeamiento de 1992 no se ha ejecutado y, por tanto, se puede volver a la situación establecida por las NNSS de 1979.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

En las Zonas 1 y 2 no se plantean cambios. Las Zona 3 y 4 se analizan en los siguientes artículos.

4.3.4.2 ZONA 3.

En la zona 3 se permitía tanto el uso residencial como el industrial, lo que ha provocado una indeseable mezcla de usos ya que las actividades industriales y de almacenaje son de gran tamaño y sus accesos no responden a unas dimensiones mínimas aconsejables.

Así, se han visto cuales son los usos predominantes en cada zona o manzana, asignando una ordenanza residencial o industrial. En el caso de ordenanza residencial, se permite como uso compatible el industrial – almacenaje en las categorías menos molestas.

4.3.4.3 ZONA 4.

La zona 4 de las NNSS de 1992 se concentraba en tres puntos del núcleo urbano:

- Salida Sur por la Carretera de Zafra.
- Salida Norte de la Carretera de Villalba.
- Margen derecha de la Carretera de Villalba.

A. SALIDA NORTE HACIA VILLALBA DE LOS BARROS Y SUR HACIA ZAFRA.

Las dos primeras zonas sí han sido ocupadas por naves industriales, consolidándose con ese uso.

Así, en estas zonas de uso mayoritariamente industrial y que, por razones de localización, se considera su cambio de uso a residencial se delimitan ámbitos de SUNC, ya sea por actuaciones urbanizadoras o asistemáticas, para la obtención de las dotaciones correspondientes.

Los ámbitos en esta circunstancia son el SUNC-12 y el SUNC-39.

B. MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA DE VILLALBA DE LOS BARROS.

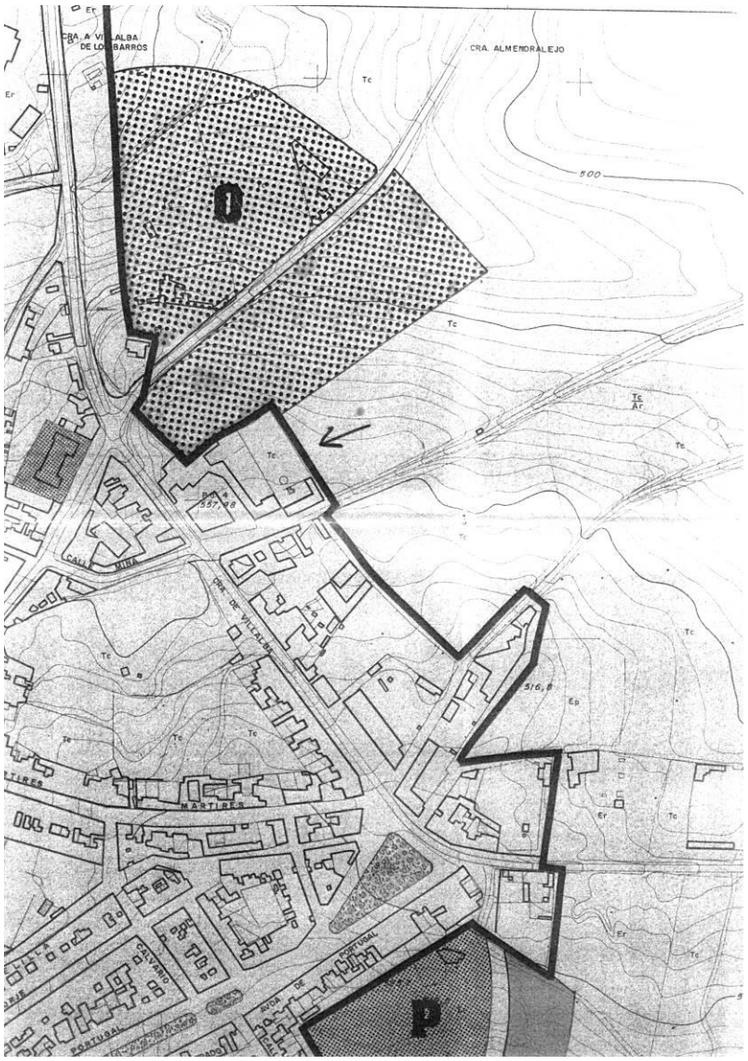
En la Margen derecha de la Carretera de Villalba la situación es diferente. Esta travesía se ha convertido en una importante avenida ajardinada en su tramo sur y con numerosos edificios residenciales (bastantes de ellos anteriores a las Normas Subsidiarias de 1992)

En las Normas Subsidiarias vigentes en la actualidad, aprobadas en 1992, se proponía el cambio de los usos residenciales establecidos en las Normas Subsidiarias de 1979 a usos industriales.

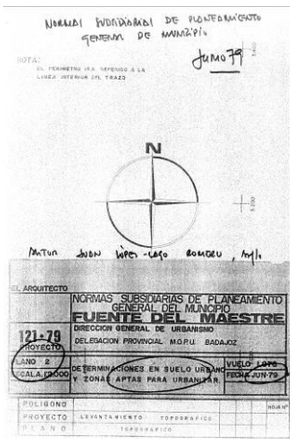
En todos estos años de vigencia de las NNSS-1992 se ha producido este cambio de uso de forma puntual, optándose en el presente Plan General por volver a la situación inicial, manteniendo el uso residencial como el característico de esta zona y que la transformación urbanística que se pretendía no se ha llevado a cabo.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 67 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán







4.3.5 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El **Suelo Urbano No Consolidado** que clasifica el presente Plan General incluye fundamentalmente:

- Suelos ya clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes y que no han tenido desarrollo:
- Ámbitos que han tenido algún tipo de iniciativa, aunque no estén ocupados.
- Ámbitos antes clasificados, ocupados parcialmente y que cuentan con algunos servicios urbanos e infraestructuras.
- Nuevos ámbitos.

Se resumen a continuación las características y circunstancias de cada una de ellas:

Fdo. Eulália 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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SUNC-Nº	EJECUCIÓN	ÁMBITO / CLASE NNSS	ESTADO
1	Actuación Urbanizadora	UA-01	Sin desarrollo
2	Actuación Urbanizadora	UA-02	Parcelación realizada. Se encuentra parcialmente ocupada. Estado de la urbanización: Ejecución parcial de pavimentación, red de saneamiento y de agua potable, debiéndose completar la urbanización.
3	Actuación Urbanizadora	UA-03	Ejecutada, recibida y construida la 1ª fase En esta 1ª fase se recoge el equipamiento de cesión obligatoria
4	Actuación Urbanizadora	UA-09	Alguna edificación. Sin desarrollar
5	Actuación Urbanizadora	SNU	Alguna edificación. Sin desarrollar
6	Actuación Urbanizadora	UA-07	Alguna edificación. Sin desarrollar
7	Actuación Urbanizadora	SNU	Parcelación realizada. Se encuentra parcialmente ocupada Estado de la urbanización: Ejecución parcial de pavimentación, red de saneamiento y de agua potable, debiéndose completar la urbanización.
8	Actuación Urbanizadora	SNU	
9	Actuación Urbanizadora	SNU	Parcelación realizada. Se encuentra parcialmente ocupada Estado de la urbanización: Ejecución parcial de pavimentación, red de saneamiento y de agua potable, debiéndose completar la urbanización.
10	Actuación Urbanizadora	SNU PARCIALMENTE	Parcelación realizada. Se encuentra parcialmente ocupada Estado de la urbanización: Ejecución parcial de pavimentación, red de saneamiento y de agua potable, debiéndose completar la urbanización.
11	Actuación Urbanizadora	SNU	Parcialmente ocupada y completamente urbanizada
12	Actuación Urbanizadora	SU INDUSTRIAL	Parcialmente ocupada y completamente urbanizada. Cambio de uso.
13	Actuación Urbanizadora	SNU	Urbanizado el frente
14	Actuación Urbanizadora	SNU	Urbanizado el frente
15	Actuación Aislada	SU IND - SNU	Completamente urbanizado y consolidado. Cambio de uso.
16	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Parcialmente urbanizada.
17	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Parcialmente urbanizada.
18	Actuación Urbanizadora	SU INDUSTRIAL	Alta ocupación con usos mixtos. Parcialmente urbanizada.
19	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Parcialmente urbanizada.
20	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Parcialmente urbanizada.
21	Actuación Aislada	SAU-5	Se encuentra ocupada y completamente urbanizada. Establece sus dotaciones en el Ámbito SUNC-DOT
22	Actuación Urbanizadora	S-5.3	Parcialmente ocupada y urbanizada. Precisa completar la ordenación.
23	Actuación Urbanizadora	S-5.3	Se ha aprobado definitivamente una MP de las NNSS con Ordenación Detallada en noviembre de 2020, por lo que se incorpora como Planeamiento Asumido.
24	Actuación Urbanizadora	S-5.2	Parcelación realizada. Se encuentra parcialmente ocupada. Estado de la urbanización: Ejecución parcial de pavimentación, red de saneamiento y de agua potable, debiéndose completar la urbanización.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

25	Actuación Urbanizadora	Parte del S-5.1	Se encuentra parcialmente ocupada. Estado de la urbanización: Ejecución parcial de pavimentación.
26	Actuación Urbanizadora	S-5.3	No hay actuaciones.
27	Actuación Aislada	SNU	Parcela única con frente a viario completamente urbanizado. Se habilita un acceso de mayor dimensión.
28	Actuación Aislada	SNU	Instalaciones hoteleras con licencia SNU
29	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Sin urbanizar.
30	Actuación Urbanizadora	Parte de UA-11.1	Sin desarrollo
31	Actuación Urbanizadora	Parte de UA-11.1	Sin desarrollo
32	Actuación Urbanizadora	Parte de UA-11.1	Sin desarrollo
33	Actuación Urbanizadora	UA-10	Sin desarrollo
34	Actuación Urbanizadora	SNU	Sin desarrollo
35	Actuación Urbanizadora	SNU	Se encuentra ocupada parcialmente por edificación, con los viales trazados, pero sin urbanizar
36	Actuación Urbanizadora	SAU	Parcialmente ocupada y urbanizada
37	Actuación Aislada	SAU	Parcialmente ocupada y completamente urbanizada. Ha pagado contribuciones especiales para la urbanización de su frente.
38	Actuación Aislada	SAU	Se encuentra parcialmente ocupada. Estado de la urbanización: Ejecución parcial.
39	Actuación Aislada	SU INDUSTRIAL	Alta ocupación de usos mixtos. Completamente urbanizada. Cambio de uso.
40	Actuación Urbanizadora	SNU	Alcanza un grado elevado de ocupación, habiéndose urbanizado el viario progresivamente por iniciativa municipal.
41	Actuación Urbanizadora	Parte de UA-08	Ya está ejecutada y cedida la parte de Equipamiento. Cumplidas las obligaciones
42	Actuación Aislada	SNU	Completamente urbanizada. Cambio de uso.
43	Actuación Urbanizadora	SNU	Completamente ocupada. Sin urbanizar.
44	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Sin urbanizar.
45	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Urbanización parcial
46	Actuación Urbanizadora	SNU	Parcelación realizada. Se encuentra parcialmente ocupada. Estado de la urbanización: Ejecución parcial de pavimentación, red de saneamiento y de agua potable, debiéndose completar la urbanización.
47	Actuación Urbanizadora	SNU	Sin intervenciones previas.
48	Actuación Urbanizadora	SNU	Parcela con alta ocupación con usos mixtos. Sin urbanizar.
49	Actuación Aislada	SNU	Existe una nave.
50	Actuación Urbanizadora	SNU	Alta ocupación con usos mixtos. Sin urbanizar.
51	Actuación Urbanizadora	SNU	Alguna edificación. Sin desarrollar
52	Actuación Urbanizadora	SNU	Sin desarrollar
53	Actuación Urbanizadora	SNU	Sin desarrollar

Además de estos ámbitos, se delimita uno de uso dotacional, llamado Red Dotacional Acumulada (SUNC-RDA), en el que se concentran las reservas locales de los siguientes ámbitos a desarrollar por Actuaciones Asistemáticas donde es de difícil encaje por tamaño y consolidación el localizar estas zonas verdes o equipamientos: SUNC-15-21-27-37-38-39.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 70 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.3.6 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece para el Suelo Urbano las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

- Adscripción de usos globales y compatibles;
- Determinación de la Red Básica de Dotaciones;
- Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima;
- En las áreas residenciales, densidad máxima de población.

4.3.7 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 70 de la LSOTEX.

4.3.7.1 SECTORIZACIÓN.

Se delimitan 53 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, constituyéndose cada uno de los que se desarrollan mediante Actuación Urbanizadora un **área de reparto:**

Nº	ZOU	DESARROLLO	USO	SUPERFICIE ÁMBITO (m2s)	EDIF. TOTAL (m2c)	EDIF MÁX. SOBRE ÁMBITO (m2c/m2c)	APROV. TOTAL (m2up)	APROV. MEDIO (m2c/m2c)	ÁREA DE REPARTO
1	1	AU	Residencial	9.044	6.331	0,700	6.331	0,700	1
2	2	AU	Residencial	11.508	8.056	0,700	8.056	0,700	2
3	2	AU	Residencial	10.111	7.078	0,700	7.078	0,700	3
4	2	AU	Residencial	12.197	8.538	0,700	8.538	0,700	4
5	3	AU	Residencial	15.302	6.121	0,400	6.121	0,400	5
6	3	AU	Residencial	8.935	3.574	0,400	3.574	0,400	6
7	3	AU	Residencial	25.679	10.272	0,400	10.272	0,400	7
8	3	AU	Residencial	11.168	4.467	0,400	4.467	0,400	8
9	3	AU	Residencial	13.954	5.582	0,400	5.582	0,400	9
10	3	AU	Residencial	31.349	12.540	0,400	12.540	0,400	10
11	2	AU	Residencial	2.187	1.531	0,700	1.531	0,700	11
12	3	AA	Residencial	9.134	3.654	0,400	3.654	0,400	
13	5	AU	Industrial	6.104	3.052	0,500	2.899	0,475	13
14	5	AU	Industrial	7.888	3.944	0,500	3.747	0,475	14
15**	3	AA	Residencial	3.450	2.377	0,634	2.377	0,634	
16	3	AU	Residencial	17.331	6.932	0,400	6.932	0,400	16
17	3	AU	Residencial	11.000	4.400	0,400	4.400	0,400	17
18	3	AU	Residencial	8.707	3.483	0,400	3.483	0,400	18
19	3	AU	Residencial	18.021	7.208	0,400	7.208	0,400	19
20	3	AU	Residencial	23.338	9.335	0,400	9.335	0,400	20
21**	3	AA	Agroindustrial	2.109	1.320	0,625	1.254	0,625	
22	3	AU	Residencial	6.395	2.558	0,400	2.558	0,400	22
23*	3	AU	Residencial	7.000	4.200	0,600	4.200	0,600	23
24	3	AU	Residencial	36.265	14.506	0,400	14.506	0,400	24
25	3	AU	Residencial	10.470	4.188	0,400	4.188	0,400	25
26	3	AU	Residencial	4.656	1.862	0,400	1.862	0,400	26

Fdo. Eulália 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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 150
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Nº	ZOU	DESARROLLO	USO	SUPERFICIE ÁMBITO (m2s)	EDIF. TOTAL (m2c)	EDIF MÁX. SOBRE ÁMBITO (m2c/m2c)	APROV. TOTAL (m2up)	APROV. MEDIO (m2c/m2c)	ÁREA DE REPARTO
27**	3	AA	Residencial Extensivo-Terciario	5.169	742	0,143	742	0,143	
28	4	AA	Terciario	10.317	7.222	0,700	6.861	0,665	
29	3	AU	Residencial	11.334	4.534	0,400	4.534	0,400	29
30	2	AU	Residencial	6.006	4.204	0,700	4.204	0,700	30
31	3	AU	Residencial	12.528	5.011	0,400	5.011	0,400	31
32	3	AU	Residencial	14.442	5.777	0,400	5.777	0,400	32
33	2	AU	Residencial	6.513	4.559	0,700	4.559	0,700	33
34	3	AU	Residencial	11.673	4.669	0,400	4.669	0,400	34
35	3	AU	Residencial	8.992	3.597	0,400	3.597	0,400	35
36	3	AU	Residencial	26.135	10.454	0,400	10.454	0,400	36
37**	3	AA	Residencial	1.774	755	0,426	755	0,426	
38**	3	AA	Residencial	3.954	1.840	0,465	1.840	0,465	
39**	3	AA	Residencial	19.479	8.293	0,426	8.293	0,426	
40	3	AU	Residencial	76.619	30.648	0,400	30.648	0,400	40
41*	3	AU	Residencial	4.4225	4.302	1,018	4.302	1,018	41
42	3	AA	Residencial	6.678	3.339	0,500	3.339	0,500	
43	3	AU	Industrial	3.835	1.918	0,500	1.822	0,475	43
44	3	AU	Residencial	19.051	7.620	0,400	7.620	0,400	44
45	3	AU	Residencial	35.889	14.356	0,400	14.356	0,400	45
46	3	AU	Residencial	48.639	19.456	0,400	19.456	0,400	46
47	3	AU	Residencial	13.895	5.558	0,400	5.558	0,400	47
48	3	AU	Residencial	8.133	3.253	0,400	3.253	0,400	48
49	3	AA	Residencial	791	316	0,400	316	0,400	
50	3	AA	Industrial	11.578	4.631	0,400	4.400	0,380	
51	3	AU	Residencial	2.620	1.048	0,400	1.048	0,400	51
52	3	AU	Residencial	4.090	1.636	0,400	1.636	0,400	52
53	3	AU	Residencial	15.897	6.359	0,400	6.359	0,400	53
RDA	3	AA	Dotacional	4.273	0	0	0	0	

* En desarrollo

** Ámbitos de Actuaciones Asistemáticas que localizan parte de sus cesiones en SUNC-RDA. Lo que no es posible localizar ahí, es monetizado. El cálculo de edificabilidad se realiza con los mismos criterios del resto de AAs sobre el ámbito sin la p.p. de la RDA, reduciéndose ligeramente al incluir la cesión que corresponde.

Entre los ámbitos a desarrollar por Actuación Urbanizadora con el mismo uso global la diferencia de aprovechamientos no excede del 15%. Se definen así los siguientes Usos Globales, señalando para cada uno de ellos la variación de aprovechamientos y densidades en las distintas Unidades de Actuación Urbanizadora (AU):

USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD SUNC (m2c/m2s)
RESIDENCIAL INTENSIVO	0,60 - 0,70
RESIDENCIAL EXTENSIVO	0,40
INDUSTRIAL EN NÚCLEO URBANO	0,50

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Y se agrupan las Unidades de Actuación Urbanizadora:

USO GLOBAL	ÁMBITOS	EDIFICABILIDAD SUNC (m2c/m2s)	< 15%
RESIDENCIAL INTENSIVO	1 – 2 – 3 – 4 – 11 – 23 - 30 - 33	0,60 - 0,70	SÍ
RESIDENCIAL EXTENSIVO	5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 –16 - 17 - 18 – 19 – 20 – 22 – 24 – 25 – 26 –29 – 31 – 32 – 34 – 35 – 36 – 40 – 44 – 45 – 46 – 47 - 48 – 51 – 52 - 53	0,40	SÍ
INDUSTRIAL EN NÚCLEO URBANO	13 – 14 - 43	0,475	SÍ

No entra en este cómputo el SUNC-41, que mantiene los parámetros del planeamiento de desarrollo aprobado.

4.3.7.2 SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se establece para los distintos Ámbitos el orden y los plazos máximos de desarrollo conforme a la siguiente tabla:

SUNC-Nº	DESARROLLO	USO	PLAZO PARA LA PROGRAMACIÓN
1	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	2
2	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	2
3	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	0
4	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
5	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	6
6	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	6
7	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
8	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
9	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
10	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
11	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
12	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial	
13	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Industrial	4
14	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Industrial	4
15	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial	
16	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
17	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
18	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
19	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
20	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
21	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Agroindustrial	
22	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
23	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
24	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
25	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
26	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
27	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial Extensivo-Terciario	
28	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Terciario	

Fdo. Eulália 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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

29	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
30	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
31	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
32	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
33	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
34	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
35	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
36	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
37	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial	
38	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial	
39	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial	
40	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	3
41	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	0
42	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial	
43	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Industrial	4
44	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
45	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	2
46	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	2
47	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	8
48	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
49	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Residencial	
50	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	Industrial	
51	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	6
52	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	4
53	ACTUACIÓN URBANIZADORA	Residencial	2

4.4 SUELO URBANIZABLE.

4.4.1 DEFINICIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio del artículo 10 de la LSOTEX.

El ejercicio de los derechos de los propietarios de estos suelos habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en la Ley del Suelo Estatal, así como a lo establecido en la LSOTEX.

Se delimitan 26 sectores de Suelo Urbanizable en el municipio de Fuente del Maestre, destinados a usos Residenciales e Industriales.

4.4.2 CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan General requerirá la previa aprobación del Proyecto de Ejecución y del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a cada sector de Suelo Urbanizable, según lo establecido en el artículo 71 de la LSOTEX.

Conforme al artículo 71, el Plan General establece, el límite de los sectores, su aprovechamiento y otros parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.4.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

4.4.3.1 DETERMINACIONES.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define la sectorización y los parámetros de ordenación estructural en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 70 de la LSOTEX.

4.4.3.2 SECTORIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiéndose su relación y los plazos para el comienzo de su desarrollo, entendiéndose como tal la presentación del Plan Parcial, en el siguiente listado:

Nº	NOMBRE	USO	PLAZO PROGRAMA (años)	PLAZO URBANIZACIÓN (años)	GESTIÓN	INICIATIVA
1	URBANIZACIÓN EL RASCÓN	Residencial	2	4	Gestión Directa	Pública
2	HUERTAS I	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
3	HUERTAS II	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
4	NIÑO APARECIDO	Industrial	4	6	Gestión Indirecta	Privada
5	TRONCONES GORDOS	Industrial	8	10	Gestión Indirecta	Privada
6	HIGUERITA	Industrial	8	10	Gestión Indirecta	Privada
7	CAMINO SAN JORGE	Industrial	4	6	Gestión Indirecta	Privada
8A	CTRA. DE VILLAFRANCA A	Industria - Escaparate	4	6	Gestión Indirecta	Privada
8B	CTRA. DE VILLAFRANCA B	Industria - Escaparate	4	6	Gestión Indirecta	Privada
9	HERMOSA I	Residencial	4	6	Gestión Indirecta	Privada
10	CAMINO DE VILLAFRANCA	Residencial	2	4	Gestión Indirecta	Privada
11	CAMINO DEL POCERO	Residencial	Ya presentado	S/ planeamiento aprobado	Gestión Indirecta	Privada
12	CTRA. DE ALMENDRALEJO	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
13	ARROYO DE LOS NEGROS	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
14	VEREDA DE BECERRO	Residencial	10	10	Gestión Indirecta	Privada
15	CAMINO DE LA PARRITA	Residencial	Ya presentado	S/ planeamiento aprobado	Gestión Indirecta	Privada
16	LA LAPA I	Residencial	3	5	Gestión Indirecta	Privada
17	LA LAPA II	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
18	VIRGEN DE LA CABEZA	Industrial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
19	CTRA. DE ZAFRA	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
20	CAMINO VIEJO DE LOS SANTOS	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
21	CAMINO DE LA HUERTA DE ARRIBA	Residencial	6	8	Gestión Indirecta	Privada
22	HERMOSA II	Residencial	4	6	Gestión Indirecta	Privada
23	LOS LLANOS	Residencial	10	10	Gestión Indirecta	Privada
24	LOS LLANOS	Residencial	10	10	Gestión Indirecta	Privada
25	LAS ERAS	Residencial	4	6	Gestión Indirecta	Privada
26	TRES PUENTES	Residencial Urb. Autónoma	3	5	Gestión Indirecta	Privada

4.4.3.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece para cada sector de Suelo Urbanizable las condiciones de ordenación estructural que se recogen de forma individualizada en las fichas de la normativa urbanística.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 75 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.
- Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
- Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - El uso mayoritario.
  - Los usos compatibles.
  - Los usos prohibidos.
- Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m^2 construibles brutos como en m^2 construibles por cada m^2 de suelo de sector.
- Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m2 construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.
- Áreas de reparto.
- En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.
- El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

4.4.3.4 CUADRO RESUMEN.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General, junto con las Determinaciones de Ordenación estructural que el Plan General establece para cada uno y el Área de Reparto en que se encuentran.

Se establecen las siguientes **áreas de reparto** para los sectores de Suelo Urbanizable delimitados.

Nº	SECTORES	SUPERFICIE SECTORES	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE SG EXTERIORES	APROV. TOTAL	APROV. MEDIO	USO
A	1	62.720	70.983	8.263	28.726	0,40	RESID EXT. PUB
B	2-3-10	159.600	180.626	21.026	73.097	0,40	RESID EXTENSIVA
C	12-13	41.513	49.872	8.359	29.059	0,58	RESID INTENSIVA
D	14-16-20	161.636	184.883	23.247	80.818	0,44	RESID INTENSIVA
E	17-19-23-24	168.170	190.325	22.155	77.022	0,40	RESID EXTENSIVA
F	9-21-22-25	126.614	143.295	16.681	57.989	0,40	RESID EXTENSIVA
G	26	166.980	166.980	0	41.745	0,25	RESID EXTENSIVA TRES PUENTES
H	4-5-6-7-18	322.129,60	382.769,68	40.482,72	137.016,73	0,3803	INDUSTRIAL
I	11	50.281	50.281	0	35.197	0,70	RESID INTENSIVA P. ASUMIDO
J	15	10.379	10.379	0	7.265	0,70	RESID INTENSIVA P. ASUMIDO
K	8 A-8 B	18.384,73	20.007,00	1.622,27	6.575,52	0,3800	INDUSTRIAL SECTORES 8A-B

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.5 SUELO NO URBANIZABLE.

4.5.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

4.5.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Conforme al artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, a la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo, así como al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscrita a esta clase de suelo, por:

A. 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.

B. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

C. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

D. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Al Suelo no Urbanizable se incorpora el resto del municipio no incluido dentro de las clases de Suelo Urbano y Urbanizable. No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable según las categorías establecidas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y según queda delimitada en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Dentro del suelo no urbanizable se ha distinguido entre las categorías de suelo común y protegido, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra D) del apartado anterior.

4.5.3 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Con arreglo al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable común (**SNUC**) los terrenos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Las áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable Común, que por distintos motivos no resultan interesantes para futuras ampliaciones urbanas, pero tampoco presentan valores naturales relevantes, sí pueden ser interesantes, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a. La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

g. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

h. La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el apartado 1.1.a) del artículo 70 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

4.5.4 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

A partir de la homogeneización y agrupación de los usos del suelo en las Unidades de Diagnóstico Ambiental, se han establecido distintas categorías dentro de esta clase de suelo. La agrupación de los distintos usos del suelo en Unidades de Diagnóstico Ambiental como paso previo a la delimitación de las distintas categorías de suelo no Urbanizable de Protección se ha realizado aplicando la legislación ambiental vigente, incorporándose criterios de conservación del paisaje sobre aquellos lugares poseedores de un alto potencial de visualización desde distintos puntos del municipio y desde el núcleo urbano.

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Se ha procurado establecer áreas lo suficientemente grandes y homogéneas como para facilitar una mejor y más sencilla comprensión de su delimitación, y por tanto, la determinación y aplicación de la normativa correspondiente.

Las categorías definidas para el SNUP son:

1. SNUP-N1 de protección natural de hábitats de interés
2. SNUP-N2 de protección natural forestal.
3. SNUP-A de protección ambiental de cauces y riberas.
4. SNUP-P de protección paisajística.
5. SNUP-E1 de protección estructural agrícola.
6. SNUP-E2 de protección estructural de vías pecuarias.
7. SNUP-C de protección cultural de Bienes de Interés Cultural y yacimientos arqueológicos.
8. SNUP-I1 de protección de carreteras.

En resumen, con esta clasificación se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, a la vez que se recoja desde el planeamiento la legislación sectorial vigente de incidencia territorial en la zona, como sucede en el caso de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Ley de Conservación de la Naturaleza, Ley de Aguas, la Ley de Carreteras, La Ley de Montes o la Ley de Vías Pecuarias.

La delimitación de este tipo de suelo ha de ser entendida como un todo continuo en el que, si bien se definen las ocho categorías de manera desagregada, no deben entenderse como excluyentes unas de otras.

4.5.4.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE HÁBITATS DE INTERÉS. (SNUP-N1).

Incluye aquellos terrenos que presentan hábitats naturales de interés. La mayor parte de estos terrenos pertenecen a hábitats naturales de importancia para la biodiversidad, con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente, recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Son hábitats naturales cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Dentro de esta categoría se incluyen pastizales, bosques de encina, y formaciones de matorral mediterráneo de interés natural.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

4.5.4.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL. (SNUP-N2).

Engloba a los terrenos pertenecientes a la Dehesa o Monte Molano y que han sido objeto de repoblación forestal.

En estos suelos se estará a lo dispuesto desde la legislación forestal, siendo el uso forestal el principal aprovechamiento de los mismos. Se admitirán aquellos otros usos que pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Extremadura encargado de su gestión.

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 79 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, así como la preservación de la vegetación natural acompañante.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y aprovechamiento forestal.

4.5.4.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES Y RIBERAS. (SNUP-A).

Estos suelos incluyen todos los cauces del municipio y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

Esta protección se concreta en la delimitación de una franja de anchura variable que engloba a la artesa fluvial de los arroyos, delimitada por algún elemento geográfico o territorial claro que permita establecer claramente este límite (un farallón, un cambio de pendiente, o un camino, por ejemplo).

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

La protección de este entorno de los cauces ha de ser entendida además como margen de seguridad con el objetivo de minimizar los riesgos de inundación, o cuanto menos sus efectos negativos sobre instalaciones, infraestructuras o edificaciones, preservándose así unos terrenos poco aptos para ningún tipo de edificación.

4.5.4.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. (SNUP-P).

Se refiere a los terrenos que, no estando dotados de ningún grado de protección superior, son poseedores de ciertos valores ambientales vinculados a su topografía o usos actuales del suelo.

La principal característica de estos suelos es la existencia de una topografía accidentada en comparación con el resto del término municipal, situándose como un hito receptor y emisor de vistas y que son poseedores de afloramientos rocosos dispersos.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y aprovechamiento agrario.

4.5.4.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA. (SNUP-E1).

Se refiere a los terrenos con mejores condiciones para el aprovechamiento agrícola y ganadero. Estos suelos agrupan cultivos agrícolas de regadío y secano, viñedos, olivares y frutales, incluyendo las instalaciones agrícolas vinculadas a la explotación y algunas edificaciones dispersa.

La vocación de estos terrenos es claramente productiva, debiendo prevalecer su aprovechamiento agrario sobre otros usos. No obstante, se permiten instalaciones y edificaciones vinculadas al sector primario.

4.5.4.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE VÍAS PECUARIAS. (SNUP-E2).

Las vías pecuarias del término municipal constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural. Su condición de suelo público junto con el alto valor histórico hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dicha legislación, pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Extremadura encargado de su gestión.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad del trazado de las vías pecuarias en toda su longitud y anchura, indistintamente de que atraviesen suelos protegidos con mayor rango de protección, a excepción de los tramos que discurren por suelos clasificados como urbanos, ya que su afección es del todo irreversible.

El término municipal es atravesado por una Cañada Real, actualmente en desuso y pendiente de clasificación por parte de la Junta de Extremadura, sobre quien recaen las competencias de gestión de las vías pecuarias.

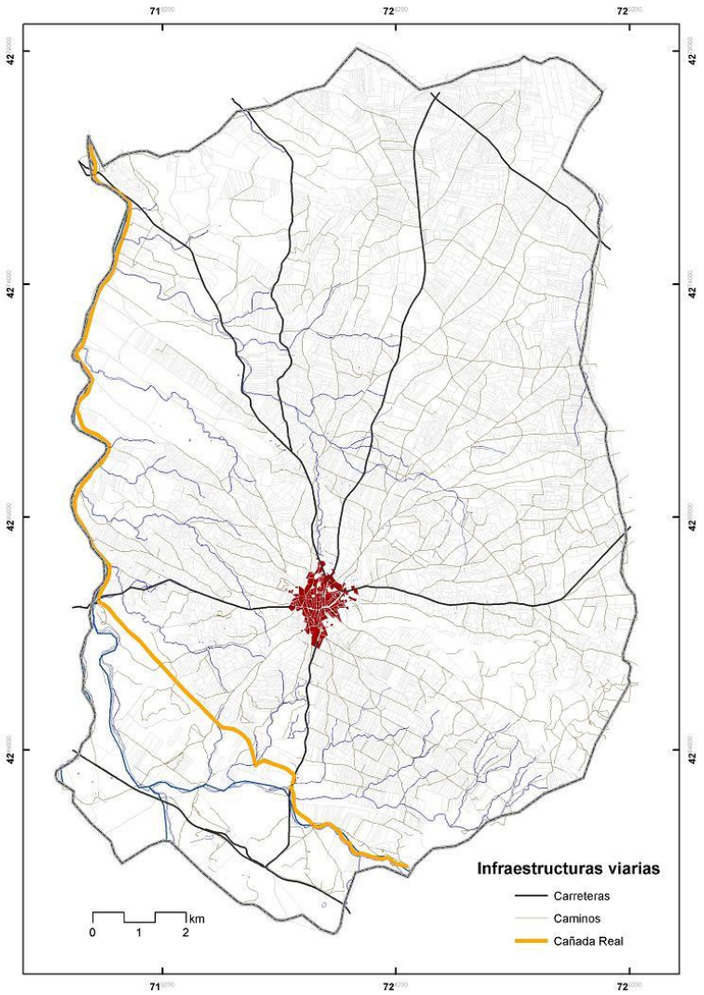


Figura 1: Vías pecuarias y caminos rurales.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.5.4.7 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. (SNUP-C).

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su conservación de conformidad con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los que pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Extremadura encargado de su gestión

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de los yacimientos arqueológicos, indistintamente de que se encuentren en suelos protegidos con mayor rango de protección.

4.5.4.8 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias y las líneas de alta tensión que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso; en concreto:

- Decreto Legislativo 2/2009, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Carreteras.
- La Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

El plano de ordenación de Clasificación del Suelo en el Término Municipal señala las distintas infraestructuras existentes y propuestas, junto con los suelos afectados por esta protección.

En el caso de las carreteras (SNUP-I1), el suelo protegido por este concepto se hace coincidir con la zona de afección determinada por la legislación de carreteras autonómica o estatal, según el caso, definida exteriormente por dos líneas paralelas a la carretera, situadas a distancias variables respecto a la arista exterior de explanación.

4.5.5 DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Con carácter de Determinaciones Ordenación estructural, el presente Plan General establece en Suelo No Urbanizable las siguientes condiciones, conforme al artículo 70 de la LSOTEX.

- Normas de protección que procedan en cada suelo, en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos.
- Para cada clase de suelo, calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
- Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización, que garanticen su adaptación al entorno.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.6 CUANTIFICACIÓN.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo del presente Plan General.

4.6.1 SUELO URBANO.

S.U. CONSOLIDADO (m^2 de superficie)	S.U. NO CONSOLIDADO (m^2 de superficie)	TOTAL (m^2 de superficie)
1.370.293	730.690	2.099.617

4.6.2 SUELO URBANIZABLE.

Nº	NOMBRE	USO	SUPERFICIE SECTOR CON RBI (m2s)	SUPERFICIE RED BÁSICA EXTERIOR (m2s)	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
1	URBANIZACIÓN EL RASCÓN	Residencial	62.720	8.338	71.058
2	HUERTAS I	Residencial	63.431	8.433	71.864
3	HUERTAS II	Residencial	46.370	6.165	52.535
4	NIÑO APARECIDO	Industrial	92.963	11.863	104.826
5	TRONCONES GORDOS	Industrial	61.853	7.893	69.746
6	HIGUERITA	Industrial	71.299	9.099	80.397
7	CAMINO SAN JORGE	Industrial	65.286	8.331	73.617
8A	CTRA. DE VILLAFRANCA A	Industria - Escaparate	14.360	171	14.531
8B	CTRA. DE VILLAFRANCA B	Industria - Escaparate	4.025	1.451	5.476
9	HERMOSA I	Residencial	10.966	1.458	12.424
10	CAMINO DE VILLAFRANCA	Residencial	49.799	6.621	56.420
11	CAMINO DEL POCERO	Residencial	50.281	0	50.281
12	CTRA. DE ALMENDRALEJO	Residencial	23.539	4.783	28.322
13	ARROYO DE LOS NEGROS	Residencial	17.974	3.652	21.626
14	VEREDA DE BECERRO	Residencial	88.783	12.886	101.669
15	CAMINO DE LA PARRITA	Residencial	10.379	0	10.379
16	LA LAPA I	Residencial	44.934	6.522	51.456
17	LA LAPA II	Residencial	43.140	5.735	48.875
18	VIRGEN DE LA CABEZA	Industrial	29.106	3.612	32.718
19	CTRA. DE ZAFRA	Residencial	35.774	4.756	40.530
20	CAMINO VIEJO DE LOS SANTOS	Residencial	27.919	4.052	31.971
21	CAMINO DE LA HUERTA DE ARRIBA	Residencial	84.040	11.173	95.213
22	HERMOSA II	Residencial	11.616	1.544	13.160
23	LOS LLANOS	Residencial	19.384	2.577	21.961
24	LOS LLANOS	Residencial	69.872	9.289	79.161
25	LAS ERAS	Residencial	19.992	2.658	22.650
26	TRES PUENTES	Residencial Urb. Autónoma	166.980	0	166.980
			1.288.407	**143.923**	**1.432.329**

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.6.3 RESUMEN GLOBAL.

CLASES DE SUELO	
	SUPERFICIE TOTAL (m²)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.368.927
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	730.690
TOTAL SUELO URBANO	**2.099.617**
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	947.893
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	340.514
SUELO URBANIZABLE PARQUE URBANO	61.219
TOTAL SUELO URBANIZABLE	**1.349.627**
SNU-C	1.934.340
SNUP-A	9.896.310
SNUP-E1	125.935.749
SNUP-N1	29.276.200
SNUP-N2	728.972
SNUP-P	3.545.040
SNUP-I	5.431.480
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE*	**176.729.922**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**180.179.165**

4.7 DOTACIONES PÚBLICAS.

4.7.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define la Red Básica de reservas de terrenos y construcciones para usos dotacionales públicos del municipio, conforme al desglose del artículo 70-1.1-h) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Está formado por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

4.7.2 COMUNICACIONES: RED VIARIA.

Se entiende por Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General, distinguiéndose:

1. **Viario de primer orden:**
   a. La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General de la Red Viaria Pública, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

	CARRETERA	CÓDIGO	TITULAR	GESTIÓN
CRV-1	Carretera de Villafranca de los Barros a Fuente del Maestre	EX-360	Junta de Extremadura	Autonómica
CRV-2	Carretera de Almendralejo a Fuente del Maestre	BA-070	Diputación Provincial	Provincial
CRV-3	Carretera de Villalba de los Barros a Fuente del Maestre	EX-361	Junta de Extremadura	Autonómica
CRV-4	Carretera de Feria a Fuente del Maestre	BA-071	Diputación Provincial	Provincial
CRV-5	Carretera de Zafra a Fuente del Maestre	EX-362	Junta de Extremadura	Autonómica
CRV-6	Carretera Nacional, de Badajoz a Granada	N-432	Ministerio de Fomento	Estatal
CRV-7	Carretera de Villafranca de los Barros a Aceuchal	BA-V-9014	Diputación Provincial	Provincial
CRV-8	Ronda de Fuente del Maestre	A obtener en desarrollo del Suelo Urbanizable. Su trazado podrá ajustarse mediante la redacción de un Plan Especial.		
CRV-9	Glorieta en la EX-360	A obtener en desarrollo del Suelo Urbanizable. Su localización y características podrán ajustarse según las instrucciones de la Junta de Extremadura.		

2. Viario de segundo orden:

a. Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

b. Caminos Vecinales Estructurantes.

3. Elementos de Servicio de los transportes:

DEFINICIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m^2)
Terminal comunicaciones	CTC	334

4. Aparcamientos:

En todo el casco consolidado se reparten pequeñas áreas de aparcamiento y plazas en línea a lo largo de las calles. Las áreas de mayor importancia se han grafiado en los planos de las series 2 y 3, con el siguiente cómputo:

		SUPERFICIE (m2s)	Nº PLAZAS PÚBLICAS	Nº PLAZAS PRIVADAS	Nº PLAZAS PÚBLICAS NECESARIAS S/ RPLANEX
SUC	**ÁREAS ESPECÍFICAS***	6.740	397	6.707	6.717
	VIARIO*	207.014	6.320		
SUNC		s/ord. detallada	1.569	4.621	1.569
SUB		s/ord. detallada	2.921	7.996	2.921
TOTAL			**11.207**	**19.324**	**11.207**

*(*La estimación de plazas se realiza de acuerdo con los siguientes criterios: En área específica 1 plaza/17 m^2s; en viario se calcula la longitud del viario para aparcamiento en línea a un solo lado, se estima un 15% de esta longitud con vados y pasos de peatones, y se considera una longitud media de plaza de 4,4 m)*

En los planos de ordenación se distinguen los elementos de este sistema.

4.7.3 DOTACIÓN DE ZONAS VERDES.

Constituye la Dotación de Zonas Verdes de Red Básica el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

Se clasifican conforme al artículo 30.I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Parques (P).
- Jardines (J);
- Áreas de Juego (AJ);
- Zonas de acompañamiento de viario (ZAV) y

El sistema de zonas verdes propuesto se desagrega en tres niveles:

- La Red Dotacional Básica de Zonas Verdes;
- La Red Secundaria de Zonas Verdes, que corresponde también a los distintos tipos señalados en el artículo 30.I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y;
- Los pequeños espacios libres públicos, áreas ajardinadas y espacios libres ligados al viario.

ZONAS VERDES			
ELEMENTO		**SUPERFICIE (m²)**	**OBTENCIÓN**
PARQUES			
VP	1	**61.219**	Desarrollo SUB
JARDINES			
VJ	2	1.628	Ya es público
VJ	3	2.023	Ya es público
VJ	4	1.779	Ya es público
VJ	12	1.591	Ya es público
VJ	14	4.583	Ya es público
VJ	15	754	Ya es público
		12.358	
		TOTAL RED BÁSICA	**73.577**

La Red Secundaria de Zonas Verdes se describirá en el capítulo de Determinaciones de Ordenación Detallada.

4.7.4 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

4.7.4.1 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Constituye la dotación de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población del municipio.

Los distintos elementos se indican gráficamente en los Planos de ordenación. Se distinguen los equipamientos de Red Básica y de Red Secundaria, incluyendo la primera, elementos que son Sistema General y elementos que no lo son.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- ED: Equipamiento Deportivo.
- EAI: Equipamiento Administrativo Institucional.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- ES: Equipamiento Sanitario
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EC: Equipamiento Cultural.
- EO: Otros equipamientos y Equipamiento Genérico.
- EU: Servicios Urbanos.
- EE: Equipamiento Educativo - Docente.

La siguiente tabla recoge una identificación precisa de cada uno de los elementos de la Red Básica de Equipamientos, diferenciando uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

DEFINICIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m2)
DEPORTIVO		
Piscina Municipal	ED-1	10.663
Polideportivo Municipal	ED-2	23.087
C. Mpal. Futbol "La Mantilla"	ED-3	17.542
ADMINISTRATIVO		
Ayuntamiento	EAD-1	301
Juzgado	EAD-2	231
Centro de Formación	EAD-3	1.005
EDUCATIVO		
C.P. San José	EE-1	3.060
I.E.S. Fuente Roniel	EE-2	13.225
C.P. Miguel Garray	EE-3	5.120
C.P. Cruz Valero	EE-4	4.018
SANITARIO		
Centro de Salud	ES-1	749
Ambulatorio	ES-2	2.472
SOCIAL-ASISTENCIAL		
Palacio Gran Maestre	EA-2	712
Guardería	EA-3	616
Residencia de Ancianos	EA-4	12.616
CULTURAL		
Escuela de Música	EC-1	1.036
Cine - Teatro	EC-2	540
Casa de la Cultura	EC-3	384
OTROS EQUIPAMIENTOS		
Guardia Civil	OE-1	1.451
Mercado	OE-2	872
Plaza de Toros	OE-3	2.261
Equipamiento Oeste	OE-16	21.552

4.7.4.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

SERVICIOS URBANOS		
Cementerio	EU-1	17.463
Matadero	EU-3	570

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.7.4.3 INFRAESTRUCTURAS.

La Red Básica de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de telecomunicaciones, gas y energía eléctrica y otros que tengan carácter esencial o de interés general y que puedan considerarse al servicio del término municipal, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

Dentro de este sistema se distinguen los siguientes elementos, con el código que les identifica en los planos de ordenación:

- Depuradora
- Estación de servicio
- Bombeo
- Depósito

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos;
- Los emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales;
- La red básica de telefonía.

4.7.5 AMPLIACIÓN DE LA ZONA DEPORTIVA MUNICIPAL

Fuente del Maestre cuenta con una importante y bien dotada zona deportiva al noroeste del núcleo urbano que se ha ido completando con nuevas instalaciones a lo largo de los años.

El ayuntamiento ha obtenido unos suelos, que en el planeamiento anterior estaban clasificados como suelo no urbanizable, para completar estas instalaciones hasta la proyectada Ronda de Fuente del Maestre. Se incorporan como suelo urbano consolidado en el PGM ya que no precisan de ningún instrumento intermedio de ordenación y gestión, además de no generar ningún incremento de valor, ya que se califican directamente para dotación pública.

En lo relativo a la afección del SNU, ha sido valorada la ampliación de forma favorable en la Memoria Ambiental, ajustándose a lo establecido al respecto en la legislación vigente.

4.8 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES RELATIVAS AL CEMENTERIO.

Conforme al Capítulo V, artículo 23, del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Mortuoria, el PGM debe incluir entre sus determinaciones una estimación de las necesidades de Cementerio.

En la actualidad, Fuente del Maestre cuenta con un cementerio, el cual tiene las siguientes características:

NOMBRE	SUPERFICIE	SATURACIÓN	POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN
CEMENTERIO DE SAN JOSÉ	9.802 m²	84 %	SÍ

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6D2QDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

NÚMERO DE ENTERRAMIENTOS POR AÑO EN EL CEMENTERIO DE FUENTE DEL MAESTRE

AÑO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nº defunciones	68	80	81	69	84	77	68	73	83	81	89

El cementerio de Fuente del Maestre aún cuenta con capacidad disponible para nuevos enterramientos. Sin embargo, el mantenimiento de un ritmo sostenido de enterramientos en los últimos años obligará en el futuro a la realización de una ampliación.

Se estima la saturación del cementerio actual en un 84%, lo que se traduce en un remanente de 826 m², que supone una capacidad de unos 462 enterramientos. Suponiendo un ritmo sostenido de defunciones, 78 fallecimientos al año, y un 20% de incineraciones, habría capacidad para unos 7 años.

La ubicación del actual cementerio, a las afueras del núcleo urbano, hace posible dicha ampliación en superficie. El ayuntamiento ha adquirido unos suelos en continuidad con el cementerio existente que el PGM recoge como una reserva de superficie de 14.542 m² contando ya con un proyecto para los primeros **7.661 m²**. Con los datos tenidos en cuenta anteriormente, se contaría con una capacidad para una media de 66 años más, una vez sea construida.

Este proyecto, aún no definitivo, dimensiona de manera detallada la ampliación, tanto en el número de enterramientos como en la previsión temporal, así:

CAPACIDAD: 189 columbarios.

3.048 nichos

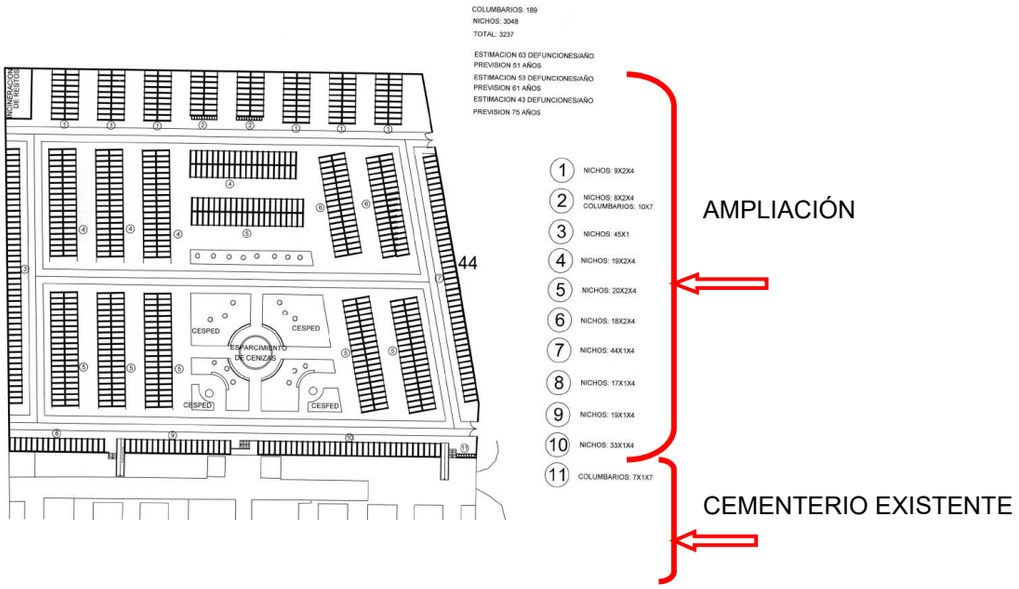
3.237 enterramientos en total.

PREVISIÓN TEMPORAL:

Suponiendo 63 defunciones / año 51 años.

Suponiendo 53 defunciones / año 61 años.

Suponiendo 47 defunciones / año 75 años.



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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.9 SISTEMAS GENERALES A OBTENER EN DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge la identificación y superficie de cada uno de los Sistemas Generales que, también con carácter de Determinación de Ordenación estructural, el Plan General adscribe a los distintos ámbitos.

Nº	NOMBRE	*SUPERFICIE INTERIOR SUC (m2)*	SUPERFICIE INTERIOR SUNC (m2)	SUPERFICIE RB EXTERIOR asignada a SUB (m2)	SUPERFICIE INTERIOR SUB (m2)	TOTAL (m2)
CRV-8	Ronda de Fuente del Maestre		3.711	81.678	14.032	99.421
CRV-9	Glorieta en la EX-360		0	1.198	463	1.661
CRV-10	Glorieta en la EX362	*450*	0	0	450	450
P1	Parque de las Pedreras		0	61.219	0	61.219
	TOTAL		**3.711**	**144.095**	**14.945**	**162.751**

4.10 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General incluye el Catálogo de Protección de elementos a que hace referencia el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. En él se recogen aquellos elementos y edificios que, por su interés cultural, arquitectónico, ambiental, etc, merecen algún tipo de protección. El Catálogo forma parte del presente Plan General como documento incluido en la Normativa Urbanística, incluyendo la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección.

El documento se compone los siguientes capítulos:

1. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:
   a. Conjunto Histórico.
   b. Espacios públicos de interés.
   c. Parcelas, Edificios y otros elementos construidos, descritos en una colección de fichas individualizadas.
   d. Yacimientos arqueológicos, que se clasifican, en su caso, como Suelo No Urbanizable con Protección Cultural.
2. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.

Asimismo, se incluyen planos de localización y delimitación de los elementos catalogados, tanto en el medio urbano como en el rústico.

Distingue entre elementos incluidos en el Ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural, para los cuales las determinaciones del presente PGM son transitorias e indicativas en hasta que se apruebe el PEPCH, no constituyendo vinculación alguna para la redacción del mismo; y los elementos situados fuera del ámbito, para los que las determinaciones del presente Plan son vinculantes.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.11 CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS NORMATIVOS.

4.11.1 CALIFICACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General de Ordenación Urbana establece en determinados ámbitos la calificación urbanística pormenorizada, conforme al artículo 70-2.1-a de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Se determina mediante la división del suelo en una serie de Zonas De Ordenación Urbanística para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las respectivas áreas urbanas consolidadas.

A. SUELO URBANO.

La relación de ZOUs, recogidas en los planos, es la siguiente:

Z.O.U.	NOMBRE
1	CASCO HISTÓRICO
2	PRIMER ENSANCHE
3	SEGUNDO ENSANCHE
4	POLÍGONO INDUSTRIAL
5	INDUSTRIAL NORTE

Calificación Estructural es la asignación de uso global a las Zonas de Ordenación Urbanística de Suelo Urbano.

El presente Plan General asigna los Usos Globales definidos conforme al siguiente cuadro:

USO GLOBAL
RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE
RESIDENCIAL SEGUNDO ENSANCHE
INDUSTRIAL EN POLÍGONO
INDUSTRIAL EN NÚCLEO URBANO

B. SUELO URBANIZABLE.

USO	SECTORES
RESIDENCIAL SUB	1-2-3-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25
INDUSTRIAL SUB	4-5-6-7-18
INDUSTRIAL SUB SECTOR 8 A-B	8A-8B
RESIDENCIAL SUB TRES PUENTES	26

4.11.2 ZONAS DE ORDENANZA.

El Plan General Municipal establece una serie de Zonas de Ordenanza para las que se regulan los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 91 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Las determinaciones edificatorias de las Zonas de Ordenanza son de carácter detallado**,** a excepción de las siguientes, que serán de carácter estructural:

- La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

5.1 SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano, el presente Plan General Municipal establece las siguientes determinaciones de Ordenación Detallada:

- Trazado pormenorizado de la trama urbana.
- Para cada zona de ordenación urbanística:
  - Asignación de usos pormenorizados.
  - Tipología edificatoria.
  - Ordenanzas zonales de edificación y usos.
  - Red secundaria dotacional.

5.1.1 ZONAS DE ORDENANZA.

5.1.1.1 DEFINICIÓN

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General Municipal regula la edificación mediante Zonas de Ordenanza, adecuando a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, y definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

Los planos de ordenación de la serie nº 3 establecen la zona de ordenanza que es de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del Título 5 de la Normativa.

5.1.1.2 DETERMINACIONES

Las determinaciones edificatorias para cada Zona de Ordenanza se consideran condiciones de Ordenación Detallada **a excepción de la asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad**, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie o de forma volumétrica que, tal como se ha definido en el título anterior, es determinación de Ordenación Estructural.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza que definen la calificación urbanística se recogen en las fichas integradas en el Título 5 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3. La asignación de los usos pormenorizados compatibles y prohibidos del suelo, adscribiendo los usos definidos en el Título 2 de la normativa.

5.1.1.3 LISTADO

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

Nº	NOMBRE
01	CASCO HISTÓRICO
02	RESIDENCIAL ENSANCHE
03	RESIDENCIAL INTENSIVA
04	RESIDENCIAL EXTENSIVA
05	CIUDAD JARDÍN
06	INDUSTRIA ESPECIAL
07	INDUSTRIA ESCAPARATE
08	INDUSTRIA I
09	INDUSTRIA II
10	HOTELERO
11	EQUIPAMIENTO - DOTACIONAL
12	PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS
13	INFRAESTRUCTURAS

5.1.2 ALINEACIONES.

Los planos de ordenación recogen gráficamente las alineaciones de los viales, que señalan el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas.

El planteamiento básico pasa por mantener las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional como un valor urbanístico en sí mismo en la medida en que resulta un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano del núcleo.

En las áreas de borde, donde no existen condicionamientos de edificaciones existentes que restrinjan los anchos de calle, se adopta un criterio de mayor intervención, buscando que las calles que van a albergar nuevas edificaciones tengan anchos mayores, salvo excepciones en las que no sea posible por existir construcciones u otros elementos, o no sea necesario.

En aquellos casos en que la alineación se retranquea respecto a la construcción actual, se entenderá que cuando se renueve la edificación en el solar afectado, la nueva construcción habrá de ajustarse a la nueva alineación marcada.

5.2 SUELO URBANIZABLE.

5.2.1 INTRODUCCIÓN.

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, el Plan General regula diferenciadamente las siguientes situaciones:

I. <u>SECTORES CON PLANEAMIENTO DIFERIDO.</u>

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación estructural.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

II. SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PGM.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se incluye en el PGM.

El presente Plan General Municipal incorpora la ordenación detallada de los Sectores SUB-11 y 15, determinadas en los Documentos de Plan Parcial aprobados.

5.2.2 ALINEACIONES.

Se determinan únicamente las alineaciones de los Sectores con ordenación detallada incluida en el presente PGM. Los planos de ordenación de ordenación detallada recogen gráficamente las alineaciones de los viales, que señalan el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas.

5.3 RED DOTACIONAL SECUNDARIA.

5.3.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General establece la definición de la Red Secundaria Dotacional, que incluye los sistemas locales, conforme al artículo 70-2.1-a de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos de ordenación detallada. Están formados elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio.

5.3.2 RED SECUNDARIA DE VÍAS PÚBLICAS.

La Red Secundaria de vías públicas está integrada por los espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas. Comprende:

- Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo No Urbanizable.

En los planos de ordenación de las series OD-1 y OD-5, se distinguen los elementos generales y locales del sistema viario.

5.3.3 RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES.

Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de red básica.

La cuantificación de zonas verdes en el modelo propuesto es la siguiente:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CÓDIGO		SUPERFICIE m²s	OBTENCIÓN
JARDINES			
VJ	1	1.913	SUNC-10
VJ	5	5.081	SUB-11
VJ	6-9	1.104	Ya es público
VJ	7	952	Ya es público
VJ	10	1.466	Ya es público
VJ	11	5.383	Ya es público
VJ	13	2.314	SUNC-DOT/AA
		18.213	

ÁREAS DE JUEGO			
VAJ	1	743	SUC
VAJ	2	405	SUC
VAJ	3	646	SUNC-3
VAJ	4 a-b	1.208	SUNC-2
VAJ	5	954	SUNC-1
VAJ	6	1.286	SUNC-4
VAJ	7	2.413	SUNC-45
VAJ	8	298	SUNC-26
VAJ	9	1.057	SUB-15
VAJ	10	311	SUC
VAJ	11	708	SUC
VAJ	12	309	SUNC-11
VAJ	13	270	SUC
VAJ	14	376	SUC
VAJ	15	439	SUNC-22
VAJ	16	643	SUNC-25
VAJ	17	578	SUNC-35
VAJ	18	1.677	SUNC-46
VAJ	19	1.068	SUNC-46
VAJ	20	395	SUNC-23
VAJ	21	276	SUC
VAJ	22	423	SUC
VAJ	23	480	SUB-11
VAJ	24	480	SUB-11
VAJ	25	322	SUB-11
VAJ	26	780	SUNC-46
VAJ	27	763	SUNC-52
		19.308	
ACOMPAÑAMIENTO VIARIO			
VAZ	1	1.389	SUNC-3
		1.389	

TOTAL	**17.697**	

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 150

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

5.3.4 RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS.

5.3.4.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Constituye la Red Secundaria de Equipamientos el conjunto de las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios a la población que no tengan carácter de Red Básica.

Las siguientes tablas recogen una identificación precisa de cada uno de los elementos del Sistema Local de Equipamientos, diferenciando uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso. No se incluyen en la tabla los Sistemas Locales que habrían de obtenerse por cesión gratuita en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable que aún no tienen ordenación detallada, ya que corresponde a su desarrollo su determinación precisa.

SOCIAL-ASISTENCIAL			
CÓDIGO	**ELEMENTO**	**SUPERFICIE (m2)**	**OBTENCIÓN**
EA-1	Hogar del pensionista	596	UA-03

CULTURAL		
CÓDIGO	**ELEMENTO**	**SUPERFICIE (m2)**
EI-1	Convento de la Concepción	2.261
EI-2	Parroquia Virgen Candelaria	1.260
EI-3	Convento Franciscano	2.448
EI-4	Ermita Espíritu Santo	117
EI-5	Ermita de san Juan	298
EI-6	Ermita Santa Lucia	195
EI-7	Ermita de San Lázaro	378
EI-8	Ermita de Hermosa	247

OTROS EQUIPAMIENTOS			
CÓDIGO	**ELEMENTO**	**SUPERFICIE**	**OBTENCIÓN**
OE-4	Fuente del Corro	112	SUC
OE-5	Sin destino específico	2.514	SUNC-10
OE-6	Sin destino específico	1.777	SUNC-DOT/AA
OE-7	Sin destino específico	1.266	SUNC-2
OE-8	Sin destino específico	398	SUNC-26
OE-9	Sin destino específico	1.135	Ya es público
OE-10	Sin destino específico	1.812	SUNC-45
OE-11	Sin destino específico	1.713	SUNC-4
OE-12	Sin destino específico	0	SUNC-46
OE-13	Sin destino específico	1.060	SUNC-45
OE-14	Sin destino específico	3.299	Ya es público
OE-15	Sin destino específico	1.341	Ya es público
OE-17	Sin destino específico	457	SUNC- 22
OE-18	Sin destino específico	180	SUNC-DOT/AA
OE-19	Sin destino específico	527	SUNC-23
OE-20	Sin destino específico	838	SUNC-25
OE-21	Sin destino específico	640	SUNC-41 (ya cedido)
OE-22	Sin destino específico	1.266	SUNC-1
OE-23	Sin destino específico	719	SUNC-35
OE-24	Sin destino específico	8.701	SUB-11
OE-25	Sin destino específico	1.149	SUB-15
	TOTAL	**30.904**	

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 97 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

5.3.4.2 RED SECUNDARIA DE REDES Y SERVICIOS.

La Red Secundaria está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones y otros que tengan carácter esencial o de interés general, y que no tengan la condición de red básica, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

ELEMENTO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m²)
Tanatorio	EU-2	471

Fdo. Eulália 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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES.

6.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.1 DE LA LSOTEX

6.1.1 JUSTIFICACIÓN RELATIVA A LÍMITES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO.

Para la verificación del cumplimiento de las condiciones del artículo 74.1 de la LSOTEX y del 27.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura se calcula la edificabilidad materializable conforme a la división del Suelo Urbano en las ZOUs.

Z.O.U	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CONSOLIDADA (m²)	EDIFICABILIDAD ESTIMADA SUC(m²c)	EDIFICABILIDAD ESTIMADA SUNC(m²c)	EDIFICABILIDAD ESTIMADA TOTAL (m²c)	EDIF. BRUTA (m²/m²)
1	CASCO HISTÓRICO	237.200	228.156	229.809,80	6.330,80	236.140,60	1,00
2	PRIMER ENSANCHE	338.741	290.220	305.908,98	33.964,98	339.873,96	1,00
3	SEGUNDO ENSANCHE	1.381.621	726.762	563.222,20	259.372,11	822.594,31	0,60
4	POLÍGONO INDUSTRIAL	97.580	93.307	72.457,00	7.221,90	79.678,90	0,82
5	INDUSTRIAL NORTE	44.475	30.483	30.037,20	6.996,00	37.033,20	0,83
		2.099.617	**1.368.928**	**1.201.435,18**	**313.885,79**	**1.515.320,97**	**0,72**

La edificabilidad bruta en el conjunto del suelo urbano del municipio se ha calculado en 0,72 m² edificados / m² de superficie total, si bien su distribución entre las Zonas urbanísticas consideradas oscila entre 0,60 m²/ m² en el Segundo Ensanche, hasta el 1,00 m²/ m², en el Primer Ensanche y el Casco Histórico y el entorno del 0,82 m²/ m² en las zonas industriales.

El Suelo Urbano del municipio cumple globalmente con la consolidación mínima de 2/3 del total, alcanzando un 69,59% entre SUC y actuaciones asistemáticas.

6.1.2 JUSTIFICACIÓN RELATIVA AL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR Y DEL CORRESPONDIENTE INCREMENTO DE DOTACIONES.

Conforme al artículo 74.1 de la LSOTEX y el 27.2 del RPLANEX, en aquellas ZOUs donde el planeamiento anterior prevea una edificabilidad superior a 1 m^2/m^2 no pueden plantearse incrementos de aprovechamiento, debiendo procurarse su disminución. En Fuente del Maestre únicamente se da esta circunstancia en el Casco Histórico, pudiendo ser el resto del suelo urbano objeto de actuaciones y determinaciones que pudieran aumentar su edificabilidad, con la única limitación del mantenimiento del nivel de dotaciones públicas.

En relación con el Suelo Urbano Consolidado cabe comparar las superficies y edificabilidades de cada ordenanza para establecer el posible incremento de edificabilidad respecto a las permitidas en las NNSS. Las ordenanzas referidas al Casco Histórico son similares en las NNSS y el PGM, con las mismas condiciones volumétricas.

Las NNSS contemplaban tres ordenanzas en las que se permitía el uso residencial, con una ocupación del 70% y tres (ordenanza de Ensanche) y dos plantas de altura. Las ordenanzas correspondientes del PGM serían la 2, 3 y 4, manteniéndose las mismas condiciones edificatorias.

Para el Suelo Urbano No Consolidado todos los Ámbitos cumplen los máximos establecidos por la LSOTEX.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 150
En Mérida
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Para el Suelo Urbano No Consolidado, las Unidades de Actuación Urbanizadora que no han iniciado su desarrollo resolverán sus cesiones en su propio ámbito.

Para las que ya lo han iniciado el PGM asume el planeamiento de desarrollo aprobado y las condiciones de cesiones.

En los ámbitos que se ajustan a las actuaciones de regularización o que por su tamaño no pueden asumir la ubicación de las cesiones se posibilita la monetización de las mismas.

Se describen en las tablas del siguiente artículo.

6.1.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.2 DE LA LSOTEX.

6.1.3.1 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y LÍMITES MÁXIMOS DE EDIFICABILIDAD EN LOS NUEVOS DESARROLLOS PREVISTOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

En relación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 74.2 LSOTEX, hay que señalar que todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado resuelven sus cesiones cumpliendo siempre los mínimos de dicho artículo, según se describe y cuantifica en las correspondientes fichas de la normativa.

Al ser Fuente del Maestre un municipio situado en el tramo de población inferior a 20.000 habitantes, la edificabilidad máxima para los nuevos desarrollos es de 0,70 m² / m², cumpliéndose en todos los nuevos ámbitos de SUNC y todos los Sectores de SUB.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ÁMBITOS SUNC

Nº	USO	DES.	ORDENACIÓN DETALLADA	SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	EDIF. TOTAL	COEF. EDIF. (m2/m2)	SUP. ZV + EQUIP (m2). s/ PGM	SUP CESIONES (M2) s/ LSOTEX	SUP. ZONAS VERDES (m2). s/ PGM (ámbito + RDA)	SUP. ESPACIOS LIBRES (m2). s/ LSOTEX	SUP. EQUIPAMIENTO (m2). s/ PGM (ámbito + RDA)	SUP. EQUIPAMIENTO (m2). s/ LSOTEX	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICO	Nº PLAZAS APARC. PRIVADO	CRITERIO PLAZAS PRIVADAS	CRITERIO PLAZAS PÚBLICAS
1	Residencial	AU	DETALLADA s/PA	9.044	6.331	0,700	***2.220***	***2.216***	*954*	950	*1.266*	1.266	32	95	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
2	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	11.508	8.056	0,700	***2.819***	***2.819***	*1.208*	1.208	*1.611*	1.611	40	121	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
3	Residencial	AU	DETALLADA s/PA	10.111	7.078	0,700	***2.035***	**s/PA**	*2.035*	s/PA	*0*	s/PA	35	106	s/Planeamiento aprobado	1 plaza/200 m2c
4	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	12.197	8.538	0,700	***2.999***	***2.988***	*1.286*	1.281	*1.713*	1.708	43	128	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
5	Residencial	AU	REMITIDA PEO	15.302	6.121	0,400		***2.142***		918		1.224	31	92	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
6	Residencial	AU	REMITIDA PEO	8.935	3.574	0,400		***1.251***		536		715	18	54	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
7	Residencial	AU	REMITIDA PEO	25.679	10.272	0,400		***3.595***		1.541		2.054	51	154	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
8	Residencial	AU	REMITIDA PEO	11.168	4.467	0,400		***1.564***		670		893	22	67	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
9	Residencial	AU	REMITIDA PEO	13.954	5.582	0,400		***1.954***		837		1.116	28	84	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
10	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	31.349	12.540	0,400	***4.427***	***4.389***	*1.913*	1.881	*2.514*	2.508	63	188	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
11	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	2.187	1.531	0,700	***309***	***536***	*309*	230	*0* ***	306	8	23	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
12	Residencial	AA	DETALLADA s/PGM	9.134	3.654	0,400		***1.279***	*0* ***	548	*0* ***	731	18	55	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
13	Industrial	AU	REMITIDA PEO	6.104	3.052	0,500		***916***		610		305	15	31	1 plaza/100 m2c	1 plaza/200 m2c
14	Industrial	AU	REMITIDA PEO	7.888	3.944	0,500		***1.183***		789		394	20	39	1 plaza/100 m2c	1 plaza/200 m2c
15	Residencial	AA	DETALLADA s/PGM	3.750	2.376	0,634	***357****	***832***	*357*	356	*0* ***	475	12	36	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
16	Residencial	AU	REMITIDA PEO	17.331	6.932	0,400		***2.426***		1.040		1.386	35	104	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
17	Residencial	AU	REMITIDA PEO	11.000	4.400	0,400		***1.540***		660		880	22	66	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
18	Residencial	AU	REMITIDA PEO	8.707	3.483	0,400		***1.219***		522		697	17	52	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
19	Residencial	AU	REMITIDA PEO	18.021	7.208	0,400		***2.523***		1.081		1.442	36	108	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
20	Residencial	AU	REMITIDA PEO	23.338	9.335	0,400		***3.267***		1.400		1.867	47	140	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
21	Agroindustrial	AA	DETALLADA s/PGM	2.109	1.319	0,625	***211****	***316***	*211*	211	*0* ***	105	7	13	1 plaza/100 m2c	1 plaza/200 m2c
22	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	6.395	2.558	0,400	***896***	***895***	*439*	384	*457*	512	13	38	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 150

Rda. Estela Elena Moreno de A.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: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: Ismael Escribano Roldán

Nº	USO	DES.	ORDENACIÓN DETALLADA	SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	EDIF. TOTAL	COEF. EDIF. (m2/m2)	*SUP. ZV + EQUIP (m2). s/ PGM*	*SUP CESIONES (M2) s/ LSOTEX*	*SUP. ZONAS VERDES (m2). s/ PGM (ámbito + RDA)*	SUP. ESPACIOS LIBRES (m2). s/ LSOTEX	*SUP. EQUIPAMIENTO (m2). s/ PGM (ámbito + RDA)*	SUP. EQUIPAMIENTO (m2). s/ LSOTEX	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICO	Nº PLAZAS APARC. PRIVADO	CRITERIO PLAZAS PRIVADAS	CRITERIO PLAZAS PÚBLICAS
23	Residencial	AU	DETALLADA s/MP NNSS	7.000	4.200	0,600	***1.470***	***1.470***	*630*	630	*840*	840	21	63	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
24	Residencial	AU	REMITIDA PEO	36.265	14.506	0,400		***5.077***		2.176		2.901	73	218	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
25	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	10.470	4.188	0,400	***1.481***	***1.466***	*643*	628	*838*	838	21	63	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
26	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	4.656	1.862	0,400	***653***	***652***	*280*	279	*373*	372	9	28	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
27	Residencial Extensivo-Terciario	AA	DETALLADA s/PGM	5.169	740	0,143	***259****	***259***	*111*	111	*148*	148	4	11	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
28	Terciario	AA	DETALLADA s/PGM	10.317	7.222	0,700	***0***	***1.548***	*0****	1.032	*0****	516	36	72	1 plaza/100 m2c	1 plaza/200 m2c
29	Residencial	AU	REMITIDA PEO	11.334	4.534	0,400		***1.587***		680		907	23	68	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
30	Residencial	AU	REMITIDA PEO	6.006	4.204	0,700		***1.471***		631		841	21	63	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
31	Residencial	AU	REMITIDA PEO	12.528	5.011	0,400		***1.754***		752		1.002	25	75	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
32	Residencial	AU	REMITIDA PEO	14.442	5.777	0,400		***2.022***		867		1.155	29	87	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
33	Residencial	AU	REMITIDA PEO	6.513	4.559	0,700		***1.596***		684		912	23	68	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
34	Residencial	AU	REMITIDA PEO	11.673	4.669	0,400		***1.634***		700		934	23	70	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
35	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	8.992	3.597	0,400	***1.297***	***1.259***	*578*	540	*719*	719	18	54	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
36	Residencial	AU	REMITIDA PEO	26.135	10.454	0,400		***3.659***		1.568		2.091	52	157	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
37	Residencial	AA	DETALLADA s/PGM	1.774	755	0,426	***264****	***264***	*113*	113	*151*	151	4	11	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
38	Residencial	AA	DETALLADA s/PGM	3.954	1.839	0,465	***276****	***644***	*276*	276	*0 ***	368	9	28	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
39	Residencial	AA	DETALLADA s/PGM	19.479	8.289	0,426	***2.901****	***2.901***	*1.243*	1.243	*1.658*	1.658	41	124	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
40	Residencial	AU	REMITIDA PEO	76.619	30.648	0,400		***10.727***		4.597		6.130	153	460	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
41	Residencial	AU	DETALLADA s/PA	3.585	4.302	1,200	***0***		*0*		*00 ****		22	65	s/Planeamiento aprobado	1 plaza/200 m2c
42	Residencial	AA	DETALLADA s/PGM	6.678	3.339	0,500	***0***	***1.169***	*0 ****	501	*0 ****	668	17	50	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
43	Industrial	AU	DETALLADA s/PGM	3.835	1.918	0,500		***575***		384		192	10	19	1 plaza/100 m2c	1 plaza/200 m2c

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://tiented.almaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 150

Rfa. Estilita Elena Moreno de A.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: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: Ignacio Martínez Roldán

Nº	USO	DES.	ORDENACIÓN DETALLADA	SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	EDIF. TOTAL	COEF. EDIF. (m2/m2)	SUP. ZV + EQUIP (m2). s/ PGM	*SUP CESIONES (M2) s/ LSOTEX*	SUP. ZONAS VERDES (m2). s/ PGM (ámbito + RDA)	SUP. ESPACIOS LIBRES (m2). s/ LSOTEX	SUP. EQUIPAMIENTO (m2). s/ PGM (ámbito + RDA)	SUP. EQUIPAMIENTO (m2). s/ LSOTEX	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICO	Nº PLAZAS APARC. PRIVADO	CRITERIO PLAZAS PRIVADAS	CRITERIO PLAZAS PÚBLICAS
44	Residencial	AU	REMITIDA PEO	19.051	7.620	0,400		***2.667***		1.143		1.524	38	114	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
45	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	35.889	14.356	0,400	***5.285***	***5.024***	*2.413*	2.153	*2.872*	2.871	72	215	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
46	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	48.639	19.456	0,400	***763***	***6.809***	*763*	2.918	*0*	3.891	97	292	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
47	Residencial	AU	REMITIDA PEO	13.895	5.558	0,400		***1.945***		834		1.112	28	83	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
48	Residencial	AU	REMITIDA PEO	8.133	3.253	0,400		***1.139***		488		651	16	49	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
49	Residencial	AA	DETALLADA s/PGM	791	316	0,400	***0***	***111***	*0***	47	*0***	63	2	5	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
50	Industrial	AA	DETALLADA s/PGM	13.307	5.323	0,400	***1.996***	***1.996***	*1.996*	1.331	*0*	665	27	80	1 plaza/100 m2c	1 plaza/200 m2c
51	Residencial	AU	REMITIDA PEO	2.620	1.048	0,400		***367***		157		210	5	16	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
52	Residencial	AU	DETALLADA s/PGM	4.090	1.636	0,400	***763***	***573***	*763*	245	*0*	327	8	25	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c
53	Residencial	AU	REMITIDA PEO	15.897	6.359	0,400		***2.226***		954		1.272	32	95	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	1 plaza/200 m2c

* VJ-13 y OE-18-6, parte proporcional localizada en SUNC-RDA;

** Cesiones establecidas por planeamiento aprobado corresponden con el equipamiento OE-21, ya obtenido en 1ª fase.

*** Monetiza.

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 03 de 150

Rfa. Estilla Elena Moreno de A.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: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 150

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Estilita Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SUELO URBANIZABLE

Nº	USO	SUPERFICIE SECTOR (m2s) (INCL. RB INTERIOR)	COEF. APROV. DEL SECTOR (m2/m2)	EDIF. TOTAL (m2c)	CESIONES Z VERDES OD	CESIONES EQUIP. OD	CRITERIO ZV REPLANEX	Z.V S/ RPLANEX	CRITERIO EQ REPLANEX	EQUIP. s/ RPLANEX	CRITERIO PLAZAS PUBLICAS	PREVISIÓN APARC. (nº plazas públicas)	CRITERIO PLAZAS PRIVADAS	PREVISIÓN APARC. (nº plazas privadas)
1	Residencial	62.720	0,458	28.726	Según PP		15 m2/100m2 edif	4.309	20 m2/100m2 edif	5.745	1 plaza/200 m2c	144	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	431
2	Residencial	63.431	0,458	29.051	Según PP		15 m2/100m2 edif	4.358	20 m2/100m2 edif	5.810	1 plaza/200 m2c	145	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	436
3	Residencial	46.370	0,458	21.237	Según PP		15 m2/100m2 edif	3.186	20 m2/100m2 edif	4.247	1 plaza/200 m2c	106	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	319
4	Industrial	92.963	0,450	41.833	Según PP		2/3 del 15% S total	9.296	1/3 del 15% S total	4.648	1 plaza/200 m2c	209	1 plaza/100 m2c	418
5	Industrial	61.853	0,450	27.834	Según PP		2/3 del 15% S total	6.185	1/3 del 15% S total	3.093	1 plaza/200 m2c	139	1 plaza/100 m2c	278
6	Industrial	71.299	0,450	32.084	Según PP		2/3 del 15% S total	7.130	1/3 del 15% S total	3.565	1 plaza/200 m2c	160	1 plaza/100 m2c	321
7	Industrial	65.286	0,450	29.379	Según PP		2/3 del 15% S total	6.529	1/3 del 15% S total	3.264	1 plaza/200 m2c	147	1 plaza/100 m2c	294
8A	Industria - Escaparate	14.360	0,350	5.026	Según PP		2/3 del 15% S total	479	1/3 del 15% S total	239	1 plaza/200 m2c	25	1 plaza/100 m2c	50
8B	Industria - Escaparate	4.025	0,385	1.550	Según PP		2/3 del 15% S total	282	1/3 del 15% S total	141	1 plaza/200 m2c	8	1 plaza/100 m2c	15
9	Residencial	10.966	0,458	5.022	Según PP		15 m2/100m2 edif	753	20 m2/100m2 edif	1.004	1 plaza/200 m2c	25	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	75
10	Residencial	49.799	0,458	22.808	Según PP		15 m2/100m2 edif	3.421	20 m2/100m2 edif	4.562	1 plaza/200 m2c	114	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	342
11	Residencial	50.281	0,700	35.197	7.067	9.423	s/PP aprobado	7.067	s/PP aprobado	9.423	s/PP aprobado	176	s/PP aprobado	528
12	Residencial	23.539	0,700	16.477	Según PP		15 m2/100m2 edif	2.472	20 m2/100m2 edif	3.295	1 plaza/200 m2c	82	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	247
13	Residencial	17.974	0,700	12.582	Según PP		15 m2/100m2 edif	1.887	20 m2/100m2 edif	2.516	1 plaza/200 m2c	63	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	189

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDPE24JTT2RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 150

Rds. Emilio Elena Moreno de A.Cuevillo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Nº	USO	SUPERFICIE SECTOR (m2s) (INCL. RB INTERIOR)	COEF. APROV. DEL SECTOR (m2/m2)	EDIF. TOTAL (m2c)	CESIONES Z VERDES OD	CESIONES EQUIP. OD	CRITERIO ZV REPLANEX	Z.V S/ RPLANEX	CRITERIO EQ REPLANEX	EQUIP. s/ RPLANEX	CRITERIO PLAZAS PUBLICAS	PREVISIÓN APARC. (nº plazas públicas)	CRITERIO PLAZAS PRIVADAS	PREVISIÓN APARC. (nº plazas privadas)
14	Residencial	88.783	0,500	44.392	Según PP		15 m2/100m2 edif	6.659	20 m2/100m2 edif	8.878	1 plaza/200 m2c	222	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	666
15	Residencial	10.379	0,700	7.265	1.105	1473	s/PP aprobado	1.090	s/PP aprobado	1.453	s/PP aprobado	36	s/PP aprobado	109
16	Residencial	44.934	0,500	22.467	Según PP		15 m2/100m2 edif	3.370	20 m2/100m2 edif	4.493	1 plaza/200 m2c	112	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	337
17	Residencial	43.140	0,458	19.758	Según PP		15 m2/100m2 edif	3.853	20 m2/100m2 edif	5.137	1 plaza/200 m2c	99	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	296
18	Industrial	29.106	0,450	13.098	Según PP		2/3 del 15% S total	1.846	1/3 del 15% S total	923	1 plaza/200 m2c	65	1 plaza/100 m2c	131
19	Residencial	35.774	0,458	16.384	Según PP		15 m2/100m2 edif	2.458	20 m2/100m2 edif	3.277	1 plaza/200 m2c	82	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	246
20	Residencial	27.919	0,500	13.960	Según PP		15 m2/100m2 edif	2.094	20 m2/100m2 edif	2.792	1 plaza/200 m2c	70	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	209
21	Residencial	84.040	0,458	38.490	Según PP		15 m2/100m2 edif	5.774	20 m2/100m2 edif	7.698	1 plaza/200 m2c	192	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	577
22	Residencial	11.616	0,458	5.320	Según PP		15 m2/100m2 edif	798	20 m2/100m2 edif	1.064	1 plaza/200 m2c	27	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	80
23	Residencial	19.384	0,458	8.878	Según PP		15 m2/100m2 edif	1.332	20 m2/100m2 edif	1.176	1 plaza/200 m2c	44	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	133
24	Residencial	69.872	0,458	32.001	Según PP		15 m2/100m2 edif	4.800	20 m2/100m2 edif	6.400	1 plaza/200 m2c	160	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	480
25	Residencial	19.992	0,458	9.156	Según PP		15 m2/100m2 edif	1.373	20 m2/100m2 edif	1.831	1 plaza/200 m2c	46	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	137
26	Residencial Urb. Autónoma	166.980	0,250	41.745	Según PP		15 m2/100m2 edif	6.262	20 m2/100m2 edif	8.349	1 plaza/200 m2c	209	1,5 plazas/100 m2c (viv. >120m2)	626

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4U274RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 150

Rda. Estilita Elena Moreno de A.Acevedo Y Vaca
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: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6.1.3.2 RESERVAS DE RED SECUNDARIA

En SUNC y SUB se deben prever las siguientes reservas de red secundaria, pudiéndose monetizar todo o parte de las mismas en SUNC si las condiciones físicas y circunstancias del ámbito no permitieran la localización de las mismas en condiciones de óptimo aprovechamiento público.

1. Ámbitos con uso residencial:
    a. 35 m² de suelo para dotaciones públicas por cada 100 m² construidos, distribuidos de la siguiente forma:
        i. Zonas Verdes > 15 m²/ 100 m² construidos;
        ii. Equipamientos > 20 m²/ 100 m² construidos.
2. Ámbitos con uso industrial:
    a. Reserva de suelo dotacional > 15% del total del suelo ordenado, destinándose dos tercios a zonas verdes.

En las tablas incluidas en el artículo 6.1.3.1 de la presente memoria se incluyen las cesiones de red secundaria de cada ámbito de SUNC y sector de SUB.

6.1.3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA COMPENSACIÓN MONETARIA DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS EN ÁMBITOS DE SUNC-AA

Conforme a lo establecido en el artículo 14.1.3-b) de la LSOTEX: *"En el suelo sometido a una operación de reforma interior, los previstos en la letra anterior, si bien, los terrenos destinados a dotaciones públicas y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda a la Administración podrán reducirse motivadamente en el plan por causa de la dificultad de su inserción en la trama urbana en función de su nivel de consolidación y de la potencialidad de plusvalías generadas en la actuación. En cualquier caso, su disminución se realizará en lo estrictamente necesario para satisfacer los requisitos señalados, procediendo a cumplir los deberes mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o de las compensaciones monetarias sustitutivas.*

En el núcleo urbano de Fuente del Maestre se delimitan algunos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de pequeño tamaño y, en la mayoría de los casos, con edificaciones existentes. Las parcelas de cesión conforme a los cálculos de la LSOTEX son de dimensiones reducidas, en ningún caso permiten la instalación de un equipamiento funcional.

Así, el PGM prevé para un grupo de ellos la reserva de una parcela, ya existente e integrada en la trama urbana, donde "acumular" las superficies de cesión de estos ámbitos de forma proporcional a sus aprovechamientos. Al contar con una superficie limitada por la realidad física, quedan restos de cesión que no es posible materializar, recurriendo así a lo establecido en el artículo 14.1.3-b) de la LSOTEX para "*lo estrictamente necesario".*

Para otros ya no hay disponible superficie en esta parcela dotacional, monetizando la totalidad de las cesiones que les corresponden.

Se resume a continuación la situación particular de cada ámbito afectado.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ÁMBITO	SUNC-15/AA
SUPERFICIE TOTAL CESIONES	832
SUPERFICIE CESIÓN EN PARCELA	356
SUPERFICIE QUE MONETIZA	475

JUSTIFICACIÓN

Como se puede observar en la ortofotografía de Google Maps, la única parcela incluida en el ámbito está completamente ocupada con una vivienda habitada, no existiendo espacio libre para una dotación pública en condiciones de funcionalidad.
Se localiza la mayor parte de las cesiones de red secundaria en la pieza situada junto a los depósitos, quedando una pequeña superficie para monetizar, al no haber espacio ni en el ámbito principal ni en la pieza dotacional.





ÁMBITO	SUNC-21/AA
SUPERFICIE TOTAL CESIONES	316
SUPERFICIE CESIÓN EN PARCELA	211
SUPERFICIE QUE MONETIZA	105

JUSTIFICACIÓN

Como se puede observar en la ortofotografía de Google Maps, la única parcela incluida en el ámbito está completamente ocupada con instalaciones agroindustriales en funcionamiento, sin espacio en la propia parcela para dotaciones.
Localiza la mayor parte de sus cesiones locales en el ámbito denominado SUNC-DOT, y situado en la Calle Molino de Viento, quedando una pequeña superficie para monetizar, al no haber espacio ni en el ámbito principal ni en la pieza dotacional.



Fdo. Eulália 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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ÁMBITO	SUNC-28/AA
SUPERFICIE TOTAL CESIONES	1.548
SUPERFICIE CESIÓN EN PARCELA	0
SUPERFICIE QUE MONETIZA	1.548
JUSTIFICACIÓN	
El ámbito está situado entre el el Polígono Industrial y el Sector Urbanizable 3. Como se puede observar en la ortofotografía del PNOA, la única parcela incluida en el ámbito está completamente ocupada con un hotel en funcionamiento. No existe la posibilidad de reservar suelo para dotaciones en la misma ni en las inmediaciones.	



ÁMBITO	SUNC-43/AA
SUPERFICIE TOTAL CESIONES	575
SUPERFICIE CESIÓN EN PARCELA	0
SUPERFICIE QUE MONETIZA	575
JUSTIFICACIÓN	
Como se puede observar en la ortofotografía del PNOA, el ámbito de actuación, integrado en la trama urbana, articulado con viario de escasa dimensión, está completamente edificado. No hay ningún espacio libre que permita la implantación de una dotación, equipamiento o zona verde, funcional, por lo que se recurre a la compensación monetaria de las mismas.	



ÁMBITO	SUNC-49/AA
SUPERFICIE TOTAL CESIONES	111
SUPERFICIE CESIÓN EN PARCELA	0
SUPERFICIE QUE MONETIZA	111
JUSTIFICACIÓN	
Como se puede observar en la ortofotografía del PNOA, el ámbito de actuación, integrado en la trama urbana, está completamente edificado, no existiendo la posibilidad de reservar suelo para dotaciones.	



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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6.2 RESERVAS MÍNIMAS DE REDES DOTACIONALES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX.

La siguiente tabla recoge el dimensionado total en el municipio de Red Básica de Zonas Verdes.

ZONAS VERDES			
ELEMENTO		**SUPERFICIE (m2)**	**OBTENCIÓN**
PARQUES			
VP	1	**61.219**	Desarrollo SUB
JARDINES			
VJ	2	1.628	Ya es público
VJ	3	2.023	Ya es público
VJ	4	1.779	Ya es público
VJ	12	1.591	Ya es público
VJ	14	4.583	Ya es público
VJ	15	754	Ya es público
		12.358	
		TOTAL RED BÁSICA	**73.577**

El crecimiento previsible para Fuente del Maestre arrojaría una población total aproximada de 13.167 habitantes referida esta población a la previsión de 73.577 m² de superficie de Red Básica Dotacional de Zonas Verdes, obtenemos una ratio de 5.588 m² por cada 1.000 habitantes, superior al estándar de 5.000 m² por cada 1.000 habitantes o fracción que establece como mínimo el artículo 25.8-a del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Queda así justificado el cumplimiento de dicho artículo.

6.3 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (ART. 74.3).

Conforme a lo establecido en el artículo 74.3 de la LSOTEX, el Plan General debe hacer una previsión de viviendas sometidas a algún régimen de protección en los siguientes términos:

"…3.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, se aplicarán en los instrumentos de ordenación y en sus innovaciones, entendiéndose a tal efecto la observancia de los siguientes criterios:

a. …

b. " En el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a nuevos desarrollos urbanísticos, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30 % de la total edificabilidad residencial a materializar en el ámbito de cada sector o unidad de actuación quede sujeto al pertinente régimen de protección pública.

c. En el caso de las actuaciones reguladas en las Disposiciones Adicionales 4.ª y 5.ª, la edificabilidad vinculada a la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 10 % de la total edificabilidad residencial a materializar en su ámbito de actuación, quede sujeto a algún régimen de protección pública. En estas actuaciones el municipio podrá optar motivadamente entre su establecimiento discontinuo en el núcleo principal o su sustitución por

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

el pago de su valor en metálico, incorporándose en este último caso los recursos obtenidos al Patrimonio Público de Suelo

6.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN SUNC

En el Suelo Urbano No Consolidado se reserva el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección, señalándose en cada una de las fichas de Ámbito.

La reserva de un porcentaje de la edificabilidad residencial para viviendas de protección en las condiciones de la legislación vigente se señala en las correspondientes fichas; si bien se excluyen de esta obligación los ámbitos de SUNC de pequeño tamaño y a desarrollar por actuaciones aisladas para los que no es posible diferenciar tipos de vivienda.

A continuación se describen las circunstancias de estos ámbitos.

ÁMBITO	**SUNC-27/AA**
ORDENANZA DE APLICACIÓN	4
TIPOLOGÍA	Unifamiliar extensiva
JUSTIFICACIÓN	
Como se puede observar en la ortofotografía de Google Maps, la única parcela incluida en el ámbito está ocupada con una vivienda con jardín, siendo el objetivo de la delimitación únicamente la consolidación de la tipología existente y el reate de este borde urbano que limita con el suelo urbanizable. La edificabilidad máxima permitida es de 740 m²c, siendo la existente de 370 m²c. No se considera viable, con la edificabilidad permitida y la tipología asignada, la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública. Localiza sus cesiones locales en el ámbito denominado SUNC-DOT, y situado en la Calle Molino de Viento.	

ÁMBITO	**SUNC-42/AA**
ORDENANZA DE APLICACIÓN	2
TIPOLOGÍA	Residencial en manzana
JUSTIFICACIÓN	
Como se puede observar en la ortofotografía de Google Maps, se trata de una zona de parcelación menuda ocupada por viviendas y naves intercaladas, que antes era suelo urbano consolidado de uso industrial. La delimitación de este ámbito se realiza para la progresiva sustitución, parcela a parcela, de las naves por viviendas. No se considera viable la sustitución con operaciones de mayor tamaño, por lo que es posible la asignación de viviendas de protección a una promoción de vivienda colectiva.	

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023 En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ÁMBITO	**SUNC-49/AA**
ORDENANZA DE APLICACIÓN	2
TIPOLOGÍA	Residencial en manzana
JUSTIFICACIÓN	
Como se puede observar en la ortofotografía PNOA, se trata de una parcela completamente ocupada, con una edificabilidad máxima únicamente de 316 m2c, dimensión que no permite la reserva de una parte para vivienda de protección.	



6.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN EN SUB

En el Suelo Urbanizable se cumple para el global de esta clase de suelo, con la siguiente distribución:

Nº	PLANEAM. PREVIO	NOMBRE	USO	EDIF. TOTAL (M2C)	% VIVIENDAS PROTEGIDAS	% VIVIENDA LIBRE	RESERVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS (M2C)	VIVIENDA LIBRE (M2C)
1		URBANIZACIÓN EL RASCÓN	Residencial	28.726	31,27%	68,73%	8.983	19.742
2		HUERTAS I	Residencial	29.051	31,27%	68,73%	9.085	19.966
3		HUERTAS II	Residencial	21.237	31,27%	68,73%	6.642	14.596
4		NIÑO APARECIDO	Industrial	41.833				
5		TRONCONES GORDOS	Industrial	27.834				
6		HIGUERITA	Industrial	32.084				
7		CAMINO SAN JORGE	Industrial	29.379				
8A	MP APROBADA	CTRA. DE VILLAFRANCA A	Industrial sector 8A-B	5.026				
8B		CTRA. DE VILLAFRANCA B	Industrial sector 8A-B	1.550				
9		HERMOSA I	Residencial	5.022	31,27%	68,73%	1.571	3.452
10		CAMINO DE VILLAFRANCA	Residencial	22.808	31,27%	68,73%	7.133	15.675
11	ASUMIDO	CAMINO DEL POCERO	Residencial	35.197	25,00%	75,00%	8.799	26.398
12		CTRA. DE ALMENDRALEJO	Residencial	16.477	31,27%	68,73%	5.153	11.324
13		ARROYO DE LOS NEGROS	Residencial	12.582	31,27%	68,73%	3.935	8.647
14		VEREDA DE BECERRO	Residencial	44.392	31,27%	68,73%	13.883	30.509
15	ASUMIDO	CAMINO DE LA PARRITA	Residencial	7.265	31,27%	68,73%	2.272	4.993
16		LA LAPA I	Residencial	22.467	31,27%	68,73%	7.026	15.441
17		LA LAPA II	Residencial	43.140	31,27%	68,73%	5.927	13.574
18		VIRGEN DE LA CABEZA	Industrial	29.106				
19		CTRA. DE ZAFRA	Residencial	16.384	31,27%	68,73%	5.124	11.261
20		CAMINO VIEJO DE LOS SANTOS	Residencial	13.960	31,27%	68,73%	4.366	9.594

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Nº	PLANEAM. PREVIO	NOMBRE	USO	EDIF. TOTAL (M2C)	% VIVIENDAS PROTEGIDAS	% VIVIENDA LIBRE	RESERVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS (M2C)	VIVIENDA LIBRE (M2C)
21		CAMINO DE LA HUERTA DE ARRIBA	Residencial	38.490	31,27%	68,73%	12.037	26.453
22		HERMOSA II	Residencial	5.320	31,27%	68,73%	1.664	3.656
23		LOS LLANOS	Residencial	8.878	31,27%	68,73%	2.776	6.101
24		LOS LLANOS	Residencial	32.001	31,27%	68,73%	10.008	21.994
25		LAS ERAS	Residencial	9.156	31,27%	68,73%	2.863	6.293
26		TRES PUENTES	Residencial Urb. Autónoma	41.745	0,00%	100,00%	0	41.745

La edificabilidad VPO de la Urbanización autónoma queda absorbida por el porcentaje destinado a este tipo de vivienda en los demás sectores, las superficies establecidas en la tabla podrían ser reducidas en el caso de dedicar un porcentaje de la edificabilidad total a otros usos, siempre que se cumpla el cómputo global del 30%.

La reserva del Sector 11 es del 25%, conforme al Plan Parcial aprobado.

6.4 JUSTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

6.4.1 DATOS DE PARTIDA.

Para el dimensionado de las infraestructuras básicas del municipio se hace un cálculo estimativo de la capacidad residencial y de actividad que la ordenación del Plan General alcanzará con su completo desarrollo, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se parte de los datos del INE, que distingue viviendas principales, secundarias y desocupadas.
- Conforme a datos valorados del censo de viviendas y el padrón municipal se estima una media familiar de 2,4 hab/viv.
- La capacidad teórica de los distintos suelos se minora en un porcentaje de ocupación, en correspondencia con los solares que previsiblemente no llegarán a edificarse en el horizonte temporal estimado y de la existencia de usos compatibles que consumirán parte de la edificabilidad teóricamente residencial (88%).

Así, se obtienen los siguientes valores de capacidad residencial:

CLASE DE SUELO		*CAPACIDAD TEÓRICA*	*CAPACIDAD TEÓRICA PONDERADA*	*CAPACIDAD TEÓRICA*	*CAPACIDAD TEÓRICA PONDERADA*
		Nº VIVIENDAS		*Nº HABITANTES*	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	*Viv. principales*	*2.480*	*2.182*	*5.952*	*5.238*
	Viv. Secundarias, desocupadas	*815*	*717*	*1.956*	*1.721*
	Capacidad remanente	*100*	*88*	*240*	*211*
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	*Capacidad remanente (restando viviendas existentes contabilizadas por el censo como viviendas principales y secundarias)*	980	862	2.352	2.070
	TOTAL SUELO URBANO	***4.375***	***3.850***	***10.500***	***9.240***
SUELO URBANIZABLE	*Capacidad remanente (restando viviendas existentes contabilizadas por el censo como viviendas principales y secundarias)*	1.859	1.636	4.462	3.926
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	***1.859***	***1.636***	***4.462***	***3.926***
TOTAL		***6.234***	***5.486***	***14.962***	***13.167***

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Una vez valorado el total, con la reducción por otros usos del cuadro anterior, procede hacer una estimación de las viviendas que van a ser de primera residencia, relacionadas directamente con la evolución de la población, la economía productiva y las reservas de vivienda de protección, y de aquellas que van a ser temporales o de segunda residencia.

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
2.988	7.170	2.182	5.238	805	1.932
		73,05%		26,95%	
SUNC		**1ª RESIDENCIA**		**2ª RESIDENCIA**	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
862	2.070	345	828	517	1.242
		40,00%		60,00%	
SUB		**1ª RESIDENCIA**		**2ª RESIDENCIA**	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
1.636	3.926	476	1.143	1.160	2.783
TOTAL		**1ª RESIDENCIA**		**2ª RESIDENCIA**	
Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
5.486	**13.167**	3.004	7.209	2.482	5.958
		54,75%		45,25%	

SUELOS INDUSTRIALES.

Además de la demanda residencial se debe dimensionar la demanda de agua y la generación de residuos de las zonas industriales, conforme a las siguientes superficies:

Áreas industriales existentes: 163.376 m^2_s.

Suelos Urbanizables Industriales 340.514 m^2_s.

Total: 503.890 m^2_s

6.4.2 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE AGUA.

Siguiendo el **criterio expuesto por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en su informe de 28/01/2020**, se considera como hipótesis de cálculo el volumen de suministro en alta de 2018, según dato facilitado por Aquanex, que asciende a 589.678 m^3/año.

Así, para la situación actual se calcula la dotación por habitante y día que será de aplicación para proyecciones futuras. Del total del suministro se resta el consumo máximo para la superficie de uso industrial existente en la actualidad, que el Plan Hidrológico establece en 4.000 m^3/ha/año.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023 En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

	m2s	m3/Ha año	m3/año
SUMINISTRO EN ALTA 2018			**589.678**
CONSUMO INDUSTRIAL	163.376	4.000	65.350
CONSUMO RESIDENCIAL			**524.328**

Se calcula el nº de habitantes equivalentes considerando el número de días que residen en el municipio distinguiendo entre habitantes permanentes y ocasionales.

SITUACIÓN ACTUAL	Nº	Ocupación días/año		Habitantes equivalentes	m3/día
Hab. permanentes	5.238	92%	336	4.822	1.342
Hab. secundarias	1.721	20%	72	340	95
TOTAL	**6.959**			**5.161**	**1.437**

A partir de estos datos se calcula la dotación diaria por habitante.

	m3/año	m3/hab año	m3/día	l/hab. día
CONSUMO RESIDENCIAL	524.328	102	1.437	**278,33**

Cabe destacar que esta cifra es similar a la estándar señalada en el PHG.

Los análisis de proyección de población y dotaciones recogidos en los estudios económicos del artículo 5 de la Directiva Marco del Agua -en los que se basará el futuro Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana- tienen prevista una población de 7.389 habitantes, 7.628 habitantes y 7.875 habitantes en los horizontes 2015, 2021 y 2027, respectivamente, para todo el municipio.

Esto supone que como máximo dispondrá de unas asignaciones hídricas de:

2015	*2021*	*2027*
755.156 m3/año	*779.582 m3/año*	*804.825 m3/año*

Estas asignaciones hídricas para abastecimiento suponen un límite máximo al consumo total del municipio incluyendo la requerida por industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y conectados a la red municipal.

DIMENSIONADO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

En el artículo 3.6.2.1 se justifica el dimensionado y previsión de habitantes en el horizonte temporal de aplicación del Plan, con los siguientes resultados:

- Habiéndose superado ya el horizonte del 2015, se acumulan las previsiones no cumplidas de esta fecha para el 2023, repartiendo el resto entre 2025 y 2029, aunque previsiblemente se retrasará parte de estas viviendas unos tres años.
- Se considera el número de viviendas ponderado conforme a los cálculos de ocupación y superficie destinada a usos compatibles descritos anteriormente (0,88).
- En SUC se supone que se irá ocupando de manera progresiva y estable.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIV 1ª RESIDENCIA	Nº VIV 2ª RESIDENCIA	Nº HAB 1ª RESIDENCIA	Nº HAB 2ª RESIDENCIA	% sobre horizonte
2023	310	743	124	186	297	446	30,37%
2025	237	569	95	142	227	341	23,24%
2029	473	1.135	189	284	454	681	46,39%
	1.019	**2.446**	**408**	**612**	**979**	**1.468**	**100,00%**

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SUELO URBANIZABLE

	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIV 1ª RESIDENCIA	Nº VIV 2ª RESIDENCIA	Nº HAB 1ª RESIDENCIA	Nº HAB 2ª RESIDENCIA	% sobre horizonte
2023	176	422	70	106	169	253	**14,18%**
2025	75	180	15	60	36	144	**6,04%**
2029	991	2.377	254	737	609	1.768	**79,79%**
	1.241	**2.980**	**339**	**902**	**814**	**2.165**	**100,00%**

A partir de estos datos, para el cálculo de la demanda previsible de agua potable se utilizan los siguientes criterios:

1. Dotación máxima de consumo: 589.678 m^3/año en 2018, que supone
    a. Áreas residenciales: 278,33 litros/hab. día.
    b. Áreas industriales: 4.000 m^3/ha/año.
2. Tiempo de ocupación de las viviendas:
    a. Viviendas permanentes: 336 días / año (vacía durante 29 días / año)
    b. Viviendas secundarias: 73 días / año.

De los datos anteriores se elaboran las siguientes tablas, con los datos de estimación de consumo:

Estimación de consumo para el Suelo Residencial.

	Nº	*l/hab. día*	*m3/día*	*Ocupación días/año*		*m3/año*
Hab. permanentes	*7.209*	*280*	*2.018*	*92%*	*336*	*678.185*
Hab. secundarias	*5.958*	*280*	*1.668*	*20%*	*72*	*120.112*
TOTAL	***13.167***		***3.687***			***798.298***

De la anterior tabla procede destacar los siguientes datos:

- Consumo punta estimado: 3.687 m3/día
- Consumo medio anual: 798.298 m3/año
- Estimación de consumo para el Suelo Industrial.
- La estimación de consumo para las zonas industriales puede evaluarse a razón de 4.000 m^3/Ha/año.

Cabe señalar que el Sector 18, “Virgen de la Cabeza,” supone una ampliación para almacenaje de las Instalaciones de la Cooperativa Nuestra Señora de la Cabeza, dedicada a bodega, aceitunas y almazara, por lo que puede considerarse de “poco consumo” y por tanto incluidas en las actividades del núcleo urbano.

Respecto al Sector 8 “Industria escaparate Carretera de Villafranca” se podría señalar lo mismo, al no estar prevista la localización de actividades productivas con fuerte consumo de agua, si no, más bien almacenaje y venta extensiva.

Así, se considerarían independientes del núcleo urbano las demandas de los Sectores SE-04, 05, 06 y 07, que suman una superficie de 29,14 Has, dando una dotación para las zonas industriales de:

Dindustrial= 29,14 Ha. x 4.000 m^3/Ha/año = 116.560 m3/año.

Esta dotación para zonas industriales no se encuentra incluida en las asignaciones hídricas de abastecimiento del municipio, por lo que se deberá solicitar concesión independiente previamente al desarrollo de cada Sector Industrial, figurando esta condición en las Fichas individualizadas de cada Sector.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6.4.3 SUFICIENCIA DE SUMINISTRO EN RELACIÓN CON LA PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA.

Las asignaciones hídricas máximas para el horizonte del plan, año 2029, se establecen en 804.825 m3/año, no siendo superadas por la previsión residencial del PGM, que asciende a 798.298 m3/año.

En el año horizonte intermedio, 2021-23, tampoco es superado el límite previsto de 779.582 m3/año, ya que en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables se prevé la ocupación de un 44,33% del total, muy inferior a la cifra estimada.

En cualquier caso, los nuevos desarrollos deberán programarse en función de la dotación disponible en cada periodo, posponiendo los desarrollos que superen esa cifra y que no cuenten con informe favorable de la CHG.

Con la puesta en funcionamiento de una presa sobre el río Guadajira para abastecimiento de agua, entre los municipios de Villalba de los Barros y Fuente del Maestre, la situación ha mejorado sensiblemente, por lo que cabe esperar que la CHG pueda en el futuro asignar mayor caudal a Fuente del Maestre, pudiendo además el ayuntamiento plantear la construcción de nuevos depósitos a corto plazo, por los que sí es posible el desarrollo de los suelos propuestos en un futuro.”

Fdo. Eulália 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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

DEPOSITADO

Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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 A CUERDA :

Sesión de: 27 de abril de 2023

En Mérida

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 150

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

7. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Se acompañan a continuación los Planos de Ordenación del documento de Plan General Municipal de Fuente del Maestre.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
OE-1		DIRECTRICES DE ORDENACIÓN.	1/20.000
OE-2	a-c	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RED DOTACIONAL BÁSICA.	1/10.000
OE-3		SUELO URBANO Y URBANIZABLE	1/4.000
OE-4.1		PLANOS DE CATÁLOGO: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN EN SNU	1/20.000
OE-4.2	a-b	PLANOS DE CATÁLOGO: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN EN LOS NÚCLEOS URBANOS Y SUS ENTORNOS	1/1.000
ORDENACIÓN DETALLADA			
OD-1	a-g	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. ORDENANZAS Y GESTIÓN	1/1.000
OD-2		INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/3.000
OD-3		INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO	1/3.000
OD-4		INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	1/3.000
OD-5	a-b	RESULTADO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	1/2.000
INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL			
ISA-1		TÉRMINO MUNICIPAL. RIESGOS	1/20.000
ISA-2		ENTORNO DE LOS NÚCLEOS URBANOS. RIESGOS.	1/4.000

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8. RESUMEN EJECUTIVO.

El presente título corresponde con el RESUMEN EJECUTIVO, ajustándose a los contenidos requeridos por el artículo 79-2 de la LSOTEX, que debe incluir, en todo caso:

1. Ámbitos donde se introducen alteraciones respecto de la ordenación urbanística anteriormente vigente.

2. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

8.1 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR

El presente PGM mantiene el modelo global de ocupación del territorio establecido en el planeamiento anterior, centrando sus propuestas en los terrenos ya clasificados como urbano, los ya ocupados por edificación y los crecimientos en suelos contiguos al núcleo existente.

Por tanto, la propuesta de crecimiento del Plan General se fundamenta en los siguientes criterios:

A. Adaptación de las condiciones de aprovechamiento de los ámbitos no desarrollados, conforme a la LSOTEX.

B. Delimitación de sectores urbanizables residenciales contiguos al núcleo, recogiendo actuaciones existentes.

C. Ampliación de las zonas industriales a lo largo de la Carretera de Villafranca de los Barros.

D. Creación de una vía de ronda entre las Carreteras de Villafranca de los Barros y Zafra por el arco Este – Norte – Oeste.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

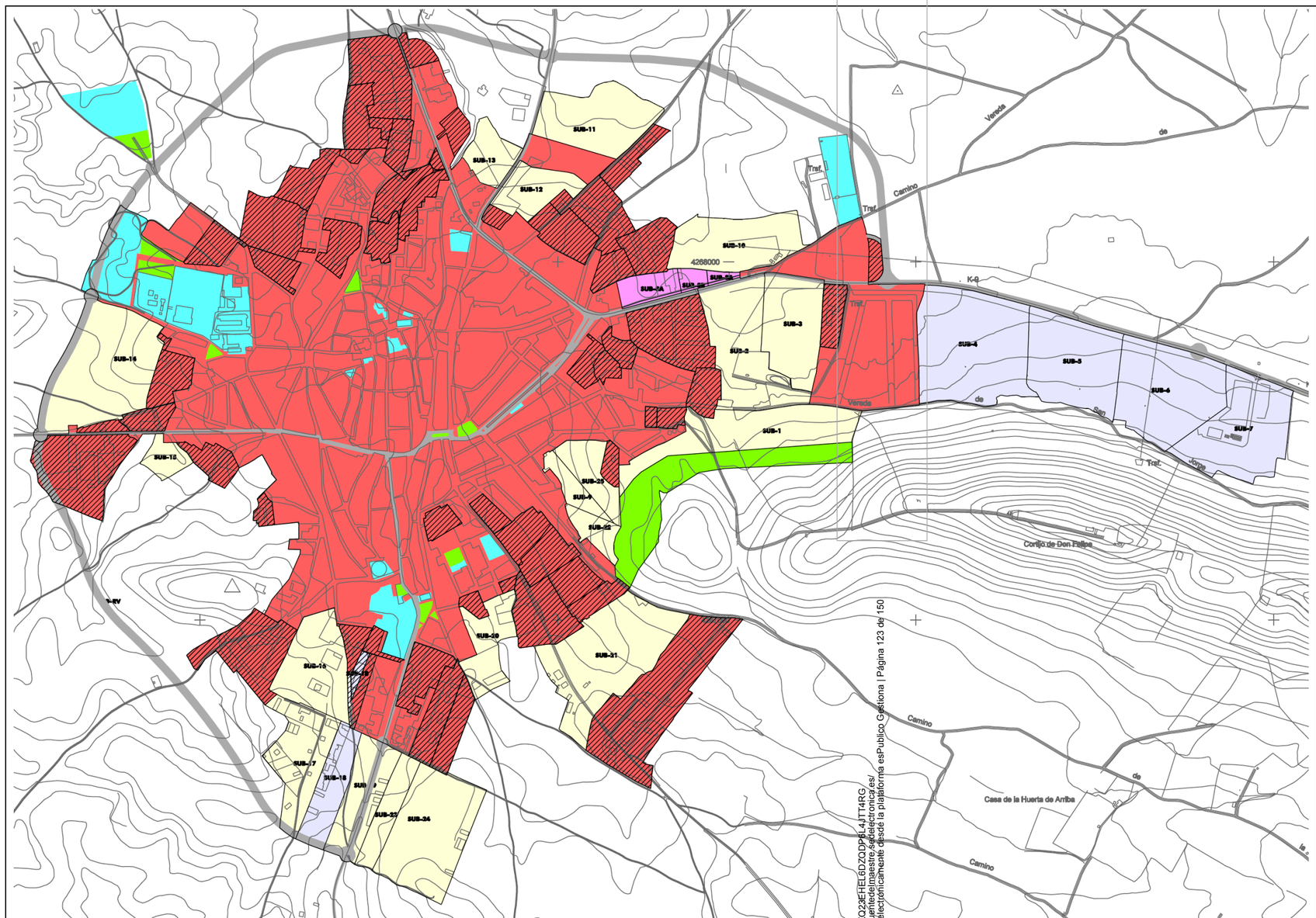
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



FUENTE DEL MAESTRE



URBANIZACIÓN TRES PUENTES

NORMAS SUBSIDIARIAS 1992

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN
- LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE

PLAN GENERAL MUNICIPAL

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORES 8A-B
- ZONAS VERDES RED BÁSICA
- EQUIPAMIENTOS RED BÁSICA

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDPBL4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 150

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: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
D.G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo: J. Ignacio Rodríguez Rubio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 150

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 66 de la LSOTEX, tras la aprobación inicial del presente PGM se produjo la suspensión del otorgamiento de licencias en los ámbitos donde se alteraba el régimen urbanístico vigente.

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

DEPOSITADO

Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 150

En Mérida

Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

AYUNTAMIENTO DE FUENTE DEL MAESTRE

B A D A J O Z

PLAN GENERAL MUNICIPAL

ESTUDIO ECONÓMICO

FEBRERO 2023

EQUIPO REDACTOR: Rueda y Vega arquitectos

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 150
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

DEPOSITADO

Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:

Sesión de: 27 de abril de 2023

En Mérida

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 150

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ÍNDICE

0.	**PRESENTACIÓN.**	**1**
1.	**INTRODUCCIÓN.**	**1**
1.1	**CONTENIDO.**	**1**
1.2	**CRITERIOS.**	**1**
1.2.1	**COSTES DE URBANIZACIÓN.**	**1**
1.2.2	**COSTES UNITARIOS.**	**1**
1.2.3	**ASIGNACIÓN DE COSTES.**	**3**
2.	**RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS.**	**5**
2.1	**VIARIO Y ZONAS VERDES.**	**5**
2.2	**ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**	**5**
2.2.1	**VALORACIÓN DE LAS NECESIDADES.**	**5**
2.2.2	**ELEMENTOS DE LA RED.**	**6**
2.3	**SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**	**8**
2.4	**DESVÍOS DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.**	**10**
3.	**URBANIZACIÓN INTERIOR.**	**11**
3.1	**RED VIARIA EN SUELO URBANO.**	**11**
3.2	**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**	**11**
3.3	**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**	**12**
3.3.1	**SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA.**	**13**
3.3.2	**SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA.**	**14**
3.3.3	**TOTALES SUELO URBANIZABLE.**	**14**
4.	**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS.**	**15**
4.1	**INTRODUCCIÓN.**	**15**
4.1.1	**ENCUADRE LEGAL**	**15**
4.1.2	**ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS**	**15**
4.2	**INGRESOS MUNICIPALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**	**15**
4.2.1	**CONCEPTOS CONSIDERADOS**	**15**
4.3	**RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.**	**16**
4.4	**MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.**	**17**
4.4.1	**GASTOS CONSIDERADOS.**	**17**
4.4.2	**MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.**	**18**

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene el Estudio Económico con el preceptivo Informe de Sostenibilidad Económica y Financiera del Plan General Municipal de Fuente del Maestre, provincia de Badajoz, contratado por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la LSOTEX, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo, en sus distintas fases, ha sido realizado por el Estudio de Urbanismo Rueda y Vega Arquitectos habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Mª Ángeles Vega González, Arquitecta.

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecta.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta.

Roberto Ripio González, arquitecto

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Daniela Badeca da Costa, arquitecto

Miguel Ángel Ornelas Solano, arquitecto

Madrid, febrero de 2023

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 131 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 CONTENIDO.

La presente Evaluación Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

1.2 CRITERIOS.

1.2.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.

El objeto del presente Estudio no es otro que avanzar una aproximación realista a los costes de ejecución previsibles, sin representar ningún tipo de condicionante o vinculación en relación con los Proyectos de Urbanización que desarrollen los ámbitos y sectores.

Los precios incluidos en este documento son adecuados a la realidad en la fecha de redacción del mismo, pudiendo variar en el tiempo y, por tanto, no corresponder a costes reales en el momento de redacción de los Proyectos de Urbanización y de ejecución de las obras.

1.2.2 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia, obtenidos tanto de Base de Precios estándar (BPCentro) como por experiencia contrastada de Proyectos de Urbanización realizados para organismos públicos (SEPES, etc).

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

URBANIZACIÓN COMPLETA DE VIARIO:

	Coste (€/m2)
Pavimentación T2	59
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
TOTAL VIARIO T2	**86**

	Coste (€/m2)
Pavimentación T4	39
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
TOTAL VIARIO T4	**66**

- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios locales: 66 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios generales: 86 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios): 39 €/m2.

ESPACIOS LIBRES:

- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema de Espacios Libres: 18 €/m2.

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 500: 275 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 90: 33 €/ml.
- Coste unitario y simplificado de sistema de abastecimiento de agua, que incluye construcción de depósito e instalaciones complementarias de potabilización, etc: 185 €/m^3 acumulado.

SANEAMIENTO:

- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de PVC Ø 315: 44 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de PVC Ø 400: 55 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de hormigón Ø 800: 58 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de hormigón Ø 1000: 88 €/ml.
- Coste unitario y simplificado de sistema de depuración: 143 €/hab equivalente o 31 €/m3 caudal.

URBANIZACIÓN DE SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SOBRE SUP. BRUTA DE SECTOR):

- Urbanización interior de sectores industriales: 22 €/m2 de sector sin SSGG.
- Urbanización interior de sectores residenciales: 28 €/m2 de sector sin SSGG.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1.2.3 ASIGNACIÓN DE COSTES.

- Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como "públicas" deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Fuente del Maestre. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Gobierno de Extremadura, Ministerio de Fomento, etc.

- En Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento con anterioridad a la iniciativa de los propietarios. En tal caso, el coste de inversión quedará como un saldo a resarcir por los propietarios ante el Ayuntamiento como requisito previo indispensable para la Aprobación Inicial de los correspondientes Proyectos de Actuación. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.

- En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable de propiedad e iniciativa privada todos los gastos serán asumidos por los propietarios.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 150

En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA :

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2. RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS.

2.1 VIARIO Y ZONAS VERDES.

NOMBRE	SUPERFICIE (m2)	COSTE (€/m2)	VALORACIÓN (€)	OBTENCIÓN SUELO	ASIGNACIÓN DE COSTES
RONDA DE FUENTE DEL MAESTRE (RV-8) (exterior Sectores)	81.678	88	7.187.664 €	Asignado a Sectores de Suelo Urbanizable	Administración*
PARQUE (P-1)	61.219	18	1.101.942 €		Ayuntamiento
	142.897		**8.289.606**		

** En el caso de no llegar a ningún acuerdo para la financiación de la obra con otras Administraciones el Ayuntamiento podrá valorar asumir el coste de las mismas.*

2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

2.2.1 VALORACIÓN DE LAS NECESIDADES.

A partir de estos datos, para el cálculo de la demanda previsible de agua potable se utilizan los siguientes criterios:

1. Dotación máxima de consumo:
   - Áreas residenciales: 280 litros/hab. día.
   - Áreas industriales: 4.000 m^3/ha/año.
2. Tiempo de ocupación de las viviendas:
   - Viviendas permanentes: 336 días / año (vacía durante 29 días / año)
   - Viviendas secundarias: 73 días / año.

De los datos anteriores se elaboran las siguientes tablas, con los datos de estimación de consumo:

ESTIMACIÓN DE CONSUMO PARA EL SUELO RESIDENCIAL.

	Nº	l/hab. día	m^3/día	Ocupación días/año		m^3/año
Hab. permanentes	7.209	280	2.018	92%	336	678.185
Hab. secundarias	5.958	280	1.668	20%	72	120.112
TOTAL	**13.167**		**3.687**			**798.298**

De la anterior tabla procede destacar los siguientes datos:

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6D2QDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Consumo punta estimado: 3.687 m³/día
- Consumo medio anual: 798.298 m³/año

ESTIMACIÓN DE CONSUMO PARA EL SUELO INDUSTRIAL.

La estimación de consumo para las zonas industriales puede evaluarse a razón de 4.000 m³/Ha/año. Se incluyen en el cómputo del núcleo urbano los sectores 8 y 18, considerándose independientes del núcleo urbano las demandas de los Sectores SE-04, 05, 06 y 07, que suman una superficie de 29,14 Has, dando una dotación para las zonas industriales de:

D industrial= 29,14 Ha. x 4.000 m³/Ha/año = 116.560 m³/año.

Esta dotación para zonas industriales no se encuentra incluida en las asignaciones hídricas de abastecimiento del municipio, por lo que se deberá solicitar concesión independiente previamente al desarrollo de cada Sector Industrial, figurando esta condición en las Fichas individualizadas de cada Sector.

2.2.2 ELEMENTOS DE LA RED.

El Ayuntamiento deberá plantear la construcción de nuevos depósitos a corto plazo, o la ampliación de los existentes, imputando a los nuevos sectores los sobrecostes generados por su demanda.

El caudal punta demandado es de 3.687 m³/día, contando en la actualidad Fuente del Maestre con la siguiente disponibilidad:

- Capacidad de los Depósitos: 2.298 m³.

Por tanto, independientemente de la disponibilidad de caudal, habrá que construir depósitos con un volumen de acumulación de al menos 1.400 m³.

El coste de implementación de los depósitos para este nuevo volumen deberá repartirse entre los ámbitos de nuevo desarrollo.

Los depósitos actuales cubren el SUNC, siendo el Suelo Urbanizable el que debe correr con estos gastos.

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SECTORES RESIDENCIALES

SECTOR	Nº HABITANTES	% sobre habitantes totales del SUB	CALCULO CAUDAL DIARIO EN m3	VALOR UNITARIO	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
1	422	10,27%	143,80	185,00 €	26.602,31 €	Promotor del sector
2	268	6,52%	91,21	185,00 €	16.874,11 €	Promotor del sector
3	196	4,76%	66,68	185,00 €	12.335,49 €	Promotor del sector
9	46	1,13%	15,77	185,00 €	2.917,21 €	Promotor del sector
10	210	5,11%	71,61	185,00 €	13.247,74 €	Promotor del sector
11	710	17,26%	241,58	185,00 €	44.691,89 €	Promotor del sector
12	99	2,42%	33,85	185,00 €	6.261,92 €	Promotor del sector
13	76	1,85%	25,85	185,00 €	4.781,50 €	Promotor del sector
14	375	9,12%	127,67	185,00 €	23.618,33 €	Promotor del sector
15	89	2,16%	30,20	185,00 €	5.586,49 €	Promotor del sector
16	190	4,62%	64,61	185,00 €	11.953,48 €	Promotor del sector
17	182	4,49%	62,87	185,00 €	11.630,75 €	Promotor del sector
19	151	3,67%	51,44	185,00 €	9.516,71 €	Promotor del sector
20	118	2,87%	40,15	185,00 €	7.427,10 €	Promotor del sector
21	355	8,63%	120,85	185,00 €	22.356,68 €	Promotor del sector
22	49	1,19%	16,70	185,00 €	3.090,12 €	Promotor del sector
23	82	1,99%	27,87	185,00 €	5.156,59 €	Promotor del sector
24	177	4,31%	60,39	185,00 €	11.172,97 €	Promotor del sector
25	84	2,05%	28,75	185,00 €	5.318,33 €	Promotor del sector
26	177	4,31%	60,39	185,00 €	11.172,97 €	Promotor del sector
	4.056		**1.382,24**		**255.712,69 €**	

SECTORES INDUSTRIALES

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR NETO (m2)	% SOBRE TOTALES DEL SUB	CALCULO CAUDAL DIARIO EN m3	VALOR UNITARIO	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
4	92.963	28,30%	100,47	185,00 €	18.586,81 €	Promotor del sector
5	61.853	18,83%	66,85	185,00 €	12.366,72 €	Promotor del sector
6	70.836	21,56%	76,56	185,00 €	14.162,71 €	Promotor del sector
7	65.286	19,88%	70,56	185,00 €	13.053,04 €	Promotor del sector
8A	14.360	4,18%	14,83	185,00 €	2.743,70 €	Promotor del sector
8B	10.966	3,19%	11,33	185,00 €	2.095,24 €	Promotor del sector
18	27.464	8,12%	28,81	185,00 €	5.330,00 €	Promotor del sector
TOTAL	**338.409**		**355,00**	**185,00**	**65.675,00 €**	

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023 En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.3 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

En la actualidad existe una depuradora al norte del núcleo de Fuente del Maestre que cubre las necesidades del Suelo Urbano, precisándose la ampliación para los Suelos Urbanizables.

Los datos fundamentales de la instalación son:

- Caudal de diseño: 3.000 m^3/día (1.095.000m^3/año)
- Habitantes Equivalente diseño: 17.500

En los últimos años los caudales tratados y las cargas contaminantes, expresadas como habitantes equivalentes, han sido:

AÑO	CAUDAL TRATADO (m^3)	CARGA CONTAMINANTE (Hab. Equivalentes).
2012	465.663	16.314
2013	612.816	28.491
2014	482.451	40.865

De los datos anteriores se puede concluir que, aunque los caudales anuales tratados están dentro de los caudales de diseño, se está recibiendo una elevada carga contaminante como consecuencia de la importante actividad agroindustrial con la que cuenta la localidad.

En la normativa del PGM se establece la obligación de pretratamiento de las aguas residuales de las industrias, con lo que se supone mejorará la calidad del servicio de depuración.

La ampliación de la EDAR en la parcela donde se sitúa actualmente resolvería los problemas actuales, ya que se puede observar la existencia de espacio disponible, junto a los reactores biológicos actuales, para ampliar la capacidad actual de tratamiento. Sería mediante tratamiento biológico secundario y un tercer decantador de tratamiento secundario.

La zona donde se sitúa el colector de entrada sería una ubicación idónea para la construcción de los tanques de tormenta.

Dadas las dificultades técnicas de la instalación existente, se van a calcular los costes con la hipótesis de necesidad de ampliación para los Suelos Urbanizables ampliación del núcleo de Fuente del Maestre, siendo posible que la instalación actual pueda absorber los vertidos de los sectores residenciales, situación en la que eliminaría o reduciría la carga económica de los mismos.

La Urbanización Tres Puentes deberá contar con su propia instalación de depuración.

Para los suelos industriales la equivalencia de cálculo es 1 habitante por cada 40 m^2 de suelo. Se valora, así, como incremento las necesidades, estimando un sobrecoste de depuración por habitante equivalente de 143 €, que incluiría la parte proporcional de conexiones con la red general.

Para el Suelo Urbanizable se valora de la siguiente manera:

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 140 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

SECTORES RESIDENCIALES FUENTE DEL MAESTRE

SECTOR	HABITANTES EQUIVALENTES	VALOR UNITARIO	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
1	422	143,00 €	60.403,20	Promotor del sector
2	268	143,00 €	38.314,35	Promotor del sector
3	196	143,00 €	28.008,96	Promotor del sector
9	46	143,00 €	6.623,81	Promotor del sector
10	210	143,00 €	30.080,31	Promotor del sector
11	710	143,00 €	101.477,38	Promotor del sector
12	99	143,00 €	14.218,31	Promotor del sector
13	76	143,00 €	10.856,87	Promotor del sector
14	375	143,00 €	53.627,77	Promotor del sector
15	89	143,00 €	12.684,67	Promotor del sector
16	190	143,00 €	27.141,57	Promotor del sector
17	182	143,00 €	26.057,83	Promotor del sector
19	151	143,00 €	21.608,64	Promotor del sector
20	118	143,00 €	16.863,97	Promotor del sector
21	355	143,00 €	50.763,06	Promotor del sector
22	49	143,00 €	7.016,44	Promotor del sector
23	82	143,00 €	11.708,56	Promotor del sector
24	177	143,00 €	25.369,34	Promotor del sector
25	84	143,00 €	12.075,81	Promotor del sector
TOTAL	**3.879**		**554.900,85**	

SECTOR RESIDENCIAL TRES PUENTES

SECTOR	HABITANTES EQUIVALENTES	VALOR UNITARIO	TOTAL	ASIGNACIÓN DE COSTES
26	177	143,00 €	25.369,34	Promotor del sector
TOTAL	**177**		**25.369,34**	

SECTORES INDUSTRIALES

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR NETO (m2)	HABITANTES EQUIVALENTES	VALOR UNITARIO	TOTAL	ASIGNACIÓN DE COSTES
4	92.563,20	2.314,08	143,00 €	330.913,44 €	Promotor del sector
5	61.852,98	1.546,32	143,00 €	221.124,40 €	Promotor del sector
6	71.298,77	1.782,47	143,00 €	254.893,10 €	Promotor del sector
7	65.285,65	1.632,14	143,00 €	233.396,20 €	Promotor del sector
8A	14.359,90	359,00	143,00 €	51.336,64 €	Promotor del sector
8B	10.966,00	274,15	143,00 €	39.203,45 €	Promotor del sector
18	27.464,00	686,62	143,00 €	98.186,24 €	Promotor del sector
TOTAL	**343.790,50**	**8.594,78**		**1.229.053,47 €**	

Fdo. Eulália 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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023 En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.4 DESVÍOS DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.

Los costes de desvío o enterramiento de las líneas eléctricas que atraviesen los ámbitos correrán a cargo de los promotores de los mismos, no pudiéndose valorar al no existir ordenación detallada de los sectores.

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3. URBANIZACIÓN INTERIOR.

3.1 RED VIARIA EN SUELO URBANO.

El interior del núcleo urbano se encuentra pavimentado prácticamente en su totalidad precisando la renovación de la urbanización de algunas calles por el mal estado en que se encuentran.

FASE	MEDICIÓN (M^2)	COSTE (€)
Valoración de la superficie en mal estado	15.000	585.000 €

3.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos ámbitos de SUNC establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos o promotores de la actuación.

Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de viario a razón de 66 €/m^2 y 18€/m^2 para las zonas verdes.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollen cada ámbito.

Ámbitos con Ordenación Detallada.

NUM	SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	SUP. VIARIO (m2)	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONAS VERDES (m2). Según PGM	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
1	9.044	2.246	66	954,00	18	165.408,00 €	Promotor del sector
2	11.508	849	66	1.208,00	18	77.778,00 €	Promotor del sector
3	10.111	3.498	66	2.035,00	18	267.498,00 €	Promotor del sector
4	12.197	2.520	66	1.286,00	18	189.468,00 €	Promotor del sector
10	31.349	7.163	66	1.913,00	18	507.192,00 €	Promotor del sector
11	2.187	481	66	309,00	18	37.308,00 €	Promotor del sector
12	9.134	1.884	66	0,00	18	124.344,00 €	Promotor del sector
15	3.750	324	66	357,00	18	27.810,00 €	Promotor del sector
21	2.109	120	66	211,00	18	11.718,00 €	Promotor del sector
22	6.395	2.286	66	439,00	18	158.778,00 €	Promotor del sector
23	7.000	1.555	66	630,00	18	113.970,00 €	Promotor del sector
25	10.470	3.204	66	643,00	18	223.038,00 €	Promotor del sector
26	4.656	898	66	280,00	18	64.308,00 €	Promotor del sector
27	5.169	302	66	111,00	18	21.930,00 €	Promotor del sector
28*	10.317	7.721	66	0,00	18	509.586,00 €	Promotor del sector
35	8.992	2.406	66	578,00	18	169.200,00 €	Promotor del sector
37	1.774	92	66	113,00	18	8.106,00 €	Promotor del sector
38***	3.954	280	66	276,00	18	23.448,00 €	Promotor del sector
39	19.479	3.098	66	1.243,00	18	226.842,00 €	Promotor del sector
41**	3.585	1.667	66	0,00	18	110.022,00 €	Promotor del sector
42*	6.678	1.407	66	0,00	18	92.862,00 €	Promotor del sector

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 143 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

43*	3.835	1.237	66	0,00	18	81.642,00 €	Promotor del sector
45	35.889	6.370	66	2.413,00	18	463.854,00 €	Promotor del sector
46	48.639	14.771	66	3.525,00	18	1.038.336,00 €	Promotor del sector
49*	791	389	66	0,00	18	25.674,00 €	Promotor del sector
50*	13.307	1.237	66	1.996,00	18	117.570,00 €	Promotor del sector
52	4.090	810	66	763,00	18	67.194,00 €	Promotor del sector
TOTAL	**286.409**	**68.815**		**21.283**		**4.924.884,00 €**	

/ Estas superficies de Zona Verde se monetizan, total o parcialmente, por lo que deberán pagar además de la valoración de las obras de acondicionamiento de la anterior tabla, el coste de adquisición de suelo por parte del Ayuntamiento.*

*** Ya realizadas las cesiones en 1ª fase.*

Ámbitos remitidos a PEO.

NUM	SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
5	15302	28	428.456,00 €	Promotor del sector
6	8935,09	28	250.182,52 €	Promotor del sector
7	25679	28	719.012,00 €	Promotor del sector
8	11168	28	312.704,00 €	Promotor del sector
9	13954	28	390.712,00 €	Promotor del sector
13	6104	28	170.912,00 €	Promotor del sector
14	7888	28	220.864,00 €	Promotor del sector
16	17331	28	485.268,00 €	Promotor del sector
17	11000	28	308.000,00 €	Promotor del sector
18	8707,47	28	243.809,16 €	Promotor del sector
19	18021	28	504.588,00 €	Promotor del sector
20	23338	28	653.464,00 €	Promotor del sector
24	36265	28	1.015.420,00 €	Promotor del sector
29	11334	28	317.352,00 €	Promotor del sector
30	6006	28	168.168,00 €	Promotor del sector
31	12528	28	350.784,00 €	Promotor del sector
32	14442	28	404.376,00 €	Promotor del sector
33	6512,64	28	182.353,92 €	Promotor del sector
34	11672,61	28	326.833,08 €	Promotor del sector
36	26135	28	731.780,00 €	Promotor del sector
40	76619	28	2.145.332,00 €	Promotor del sector
44	19051	28	533.428,00 €	Promotor del sector
47	13895	28	389.060,00 €	Promotor del sector
48	8132,54	28	227.711,12 €	Promotor del sector
51	2620	28	73.360,00 €	Promotor del sector
53	15897	28	445.116,00 €	Promotor del sector
TOTAL	**428.537,35**		**11.999.045,80 €**	

La inversión total asciende a **16.923.930 €.**

3.3 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos o promotores de la actuación. Se utiliza una

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta a razón de 28 €/m² para los sectores residenciales y 22 €/m² para los industriales.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

En los sectores en que ya existe planeamiento de desarrollo se incorpora la valoración del Plan Parcial o equivalente.

3.3.1 SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

Nº	SUB NOMBRE	USO	SUPERFICIE SECTOR sin SG interiores (m2s)	VALOR UNITARIO (€/m2)	SISTEMAS GENERALES INTERIORES (m2s)	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
1	URBANIZACIÓN EL RASCÓN	Residencial	62.720	28	0	88	1.756.160 €	Promotor del sector
2	HUERTAS I	Residencial	61.063	28	2.368	88	1.918.148 €	Promotor del sector
3	HUERTAS II	Residencial	44.725	28	1.645	88	1.397.060 €	Promotor del sector
4	NIÑO APARECIDO	Industrial	92.963	22	0	88	2.045.190 €	Promotor del sector
5	TRONCONES GORDOS	Industrial	61.853	22	0	88	1.360.766 €	Promotor del sector
6	HIGUERITA	Industrial	70.836	22	463	88	1.599.131 €	Promotor del sector
7	CAMINO SAN JORGE	Industrial	65.286	22	0	88	1.436.284 €	Promotor del sector
8A	CTRA. DE VILLAFRANCA I	Industria - Escaparate	14.360	22	0	88	315.920 €	Promotor del sector
8B	CTRA. DE VILLAFRANCA II	Industria - Escaparate	4.025	22	0	88	88.550 €	Promotor del sector
9	HERMOSA I	Residencial	10.966	28	0	88	307.048 €	Promotor del sector
10	CAMINO DE VILLAFRANCA	Residencial	49.799	28	0	88	1.394.378 €	Promotor del sector
12	CTRA. DE ALMENDRALEJO	Residencial	23.539	28	0	88	659.092 €	Promotor del sector
13	ARROYO DE LOS NEGROS	Residencial	17.974	28	0	88	503.272 €	Promotor del sector
14	VEREDA DE BECERRO	Residencial	79.477	28	9.306	88	3.044.284 €	Promotor del sector
16	LA LAPA I	Residencial	44.934	28	0	88	1.258.152 €	Promotor del sector
17	LA LAPA II	Residencial	42.011	28	1.129	88	1.275.655 €	Promotor del sector
18	VIRGEN DE LA CABEZA	Industrial	27.464	22	1.642	88	748.712 €	Promotor del sector
19	CTRA. DE ZAFRA	Residencial	33.819	28	1.955	88	1.118.972 €	Promotor del sector
20	CAMINO VIEJO DE LOS SANTOS	Residencial	27.919	28	0	88	781.732 €	Promotor del sector
21	CAMINO DE LA HUERTA DE ARRIBA	Residencial	84.040	28	0	88	2.353.130 €	Promotor del sector
22	HERMOSA II	Residencial	11.616	28	0	88	325.248 €	Promotor del sector
23	LOS LLANOS	Residencial	19.384	28	0	88	542.752 €	Promotor del sector
24	LOS LLANOS	Residencial	69.872	28	0	88	1.956.416 €	Promotor del sector
25	LAS ERAS	Residencial	19.992	28	0	88	559.776 €	Promotor del sector
26	TRES PUENTES	Resid. Urb. Autónoma	166.980	28	0	88	4.675.440 €	Promotor del sector
	TOTAL		**1.207.617**				**33.421.268 €**	

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 145 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6D2QDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.3.2 SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA.

3.3.2.1 SUB-11 (ANTIGUO S-13).

NOMBRE	SUPERFICIE (m2)	COSTE (€/m2)	P.E.M. (EUROS)
VIALES	14.271	66	941.886
ZONAS VERDES	7067,13	18	127.208
	21.338,13		**1.069.094**

Como se ha ejecutado una parte, se estima de forma orientativa una reducción de un 30% de los costes totales, quedando:

Viales: 659.320 €

Zonas verdes: 89.046 €

Total: 748.366 €

Todos los costes corren a cargo de los promotores.

3.3.2.2 SUB-15 (MP15).

NOMBRE	SUPERFICIE (m2)	COSTE (€/m2)	P.E.M. (EUROS)
VIALES	2..513	66	165.858
ZONAS VERDES	1.105	18	19.890
	1.620		**185.748**

Todos los costes corren a cargo de los promotores.

3.3.3 TOTALES SUELO URBANIZABLE.

	VALORACIÓN TOTAL (€)
SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA	33.421.268 €
SUB-11	748.366 €
SUB-15	185.748 €
TOTAL SUELO URBANIZABLE	**34.355.382 €**

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 A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 146 de 150
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 150
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

4.1 INTRODUCCIÓN.

4.1.1 ENCUADRE LEGAL

El Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, el artículo 15 de dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo este último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

4.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.

4.2 INGRESOS MUNICIPALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

4.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo del PGM, se considera el incremento de población previsto que, conforme a las estimaciones realizadas se puede resumir de la siguiente forma:

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6D2QDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Ámbitos de uso residencial:*

Remanentes en Suelo Urbano Consolidado:	211 hab
Ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado:	2.708 hab.
Sectores de Suelo Urbanizable:	4.176 hab.
Total:	7.094 hab.

** Se considera la reducción de nº de habitantes por la superficie estimada dedicada a otros usos.*

El incremento de ingresos para el municipio se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en los nuevos suelos.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las Instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), si bien este último queda bastante reducido por las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.

Para valorar la disponibilidad económica del Ayuntamiento se han recogido los datos de ingresos de los Presupuestos Municipales de los últimos ejercicios, estimando unos ingresos medios por habitante de 798 €, lo que supone un total de 4.470.396 €.

4.3 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.

CONCEPTO	COSTE (€)	ASIGNACIÓN
Urbanización de viario en suelo urbano consolidado	585.000	Administraciones
Red Básica Viario	7.187.664	Administraciones
Red Básica de Zonas Verdes	1.101.942	Administraciones
Red Básica de abastecimiento de agua.	321.388	Privados
Red Básica de saneamiento	1.790.310	Privados
Urbanización interior de SUNC	16.923.930	Privados
Urbanización interior de sectores de Suelo Urbanizable	34.391.074	Privados
TOTAL	**62.301.308**	

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 A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

De este total, corresponden al Ayuntamiento y otras Administraciones 8.874.606 €, repartiéndose el resto entre los promotores de los sectores.

Se podrá repercutir mediante contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas.

Considerando un periodo de ejecución de las obras de 10 años, la inversión media anual por parte de las Administraciones es de 887.460 €, que, considerando la inversión incluida en el Capítulo VI de los presupuestos del Ayuntamiento de Fuente del Maestre en los últimos años es la recogida en la siguiente tabla, es perfectamente asumible su realización.

GASTOS	2016	2017	2018	2019	2020
CAP. VI	3.266.623,61 €	2.372.385,44 €	2.362.681,11 €	2.703.485,74 €	2.750.793,52 €

4.4 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

4.4.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo del PGM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. **Mantenimiento de viario.**

   En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

2. **Mantenimiento de zonas verdes.**

   En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte importante de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

3. **Mantenimiento de redes de infraestructuras.**

   Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. **Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.**

   En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como “reservas de suelo” con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el

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
A CUERDA :
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Página 149 de 150
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/054/2023 FECHA: 29 de noviembre de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

4.4.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de ocupación del territorio previsto en el Plan General hace necesaria la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación para las Urbanizaciones Autónomas.

Para las demás actuaciones, el hecho de estar en continuidad con el casco consolidado hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada, por lo que podrán pasar a ser gestionados por el ayuntamiento, si bien, en ciertas condiciones, el Ayuntamiento podrá exigir a alguno de estos ámbitos la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa del PGM, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.

Los costes de mantenimiento se valoran con los siguientes criterios. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m2 vial, 4 primeros años sin coste.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m2 de zona verde.
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento.

El incremento de población es proporcional a la evolución de los ingresos, así tenemos:

*	2023	2025	2029
INCREMENTO Nº HABITANTES	2.226	1.352	3.305
Nº HABITANTES	9.132	10.484	13.789
INGRESOS PREVISTOS	7.287.291 €	8.366.286 €	11.003.901 €
INCREMENTO INGRESOS	1.776.303 €	1.078.995 €	2.637.615 €

Estas cantidades permiten al Ayuntamiento cubrir los gastos, aún considerando en el peor de los casos la puesta en carga de gran parte de las previsiones y no habiéndose materializado aún su ocupación por toda la población prevista.

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
A CUERDA:
Sesión de: 27 de abril de 2023
En Mérida
Cód. Validación: 94XQ23EHEL6DZQDP6L4JTT4RG
Verificación: https://fuentedelmaestre.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 150
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA