ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Anexo II resumen ejecutivo acorde al art. 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015). Recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales en el Plan General Municipal de Puebla de la Calzada, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en su sesión de fecha 13 de septiembre de 2017

2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL.

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

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

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

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

c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Evaluación de Impacto ambiental: Desarrollada como parte de la Memoria Justificativa inicialmente y completada como anejo independiente acorde a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, traspuesta al derecho español mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril.

El Plan General Municipal de Puebla de la Calzada cumple con todo lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Del mismo modo, contempla lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

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

en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

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

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

a) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

3.- FINES Y DIRECTRICES DEL P.G.M.

3.1-FINES GENERALES

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

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2- DIRECTRICES

El PGM. de Puebla de la Calzada en el marco de los fines y objetivos enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX y de objetivos generales relacionados en el punto 3 del Art. 69 de la LSOTEX, establece las siguientes directrices de ordenación territorial y urbana:

Nivel territorial

La escasa superficie del término municipal

El alto valor agrícola de la tierra

La red de riego agrícola

La falta de pendientes en su topografía, prácticamente llana

La red de caminos y vías pecuarias existente

El río Guadiana

La prácticamente inexistencia de edificación diseminada, excepto la agrupada en dos núcleos externos al principal, uno de viviendas de colonización junto a la EX328 y otro de segunda residencia en el extremo sureste junto al Río Guadiana.

El desvío de los Arroyos Caliente y Cabrilla.

Nivel Urbano

La Calzada Romana como elemento fundamental de la estructura y de la geometría urbana.

Transformación del uso de los Arroyos, actuales límites del núcleo urbano en zona verde y espacio libre, formando parte de un cinturón verde.

El desarrollo del uso industrial con la ampliación del actual polígono.

La Influencia y potencial de la proximidad del núcleo urbano de Montijo

El deficiente estado de la red de saneamiento y su depuración.

Expansión del actual suelo urbano sobre los suelos no urbanizables en función de su mejor capacidad y aptitud para el desarrollo urbano según su uso, posición respecto al núcleo y la viabilidad de la ordenación y urbanización.

Fomento del transporte peatonal y en bicicleta.

Desdoblamiento de la red de saneamiento para agua negra y pluvial.

3.4- OBJETIVOS PARTICULARES.

Territorio: Término municipal

- Preservar las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador. En particular merece especial protección la vega por su valor agrícola y la ribera del Guadiana por su valor ecológico ambiental, siendo la única zona con vegetación y fauna natural. También merece especial conservación el s.n.u de la corona de borde al suelo urbano, posibilitando la mejor incorporación de las ampliaciones futuras del núcleo urbano.

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

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

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

- Mejora del emisario general del saneamiento de Montijo a su paso por el término, que actualmente tiene fugas incontroladas con alto riesgo medio ambiental.

Estructura urbana

Casco histórico

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación e implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial.

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

- Disminución del número de alturas en las manzanas de las zonas RC con admisión de tres plantas en las que pudiendo no se han construido edificaciones en tres alturas.

- Mejoras puntuales mediante la modificación de alineaciones en puntos críticos del viario principal o secundario.

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

Ensanche

- Mantenimiento de la calidad urbana y de las condiciones urbanísticas actuales en cuanto a tipologías edificatorias y aprovechamientos, mediante ordenanzas detalladas esenciales, que reflejen los parámetros básicos y eviten limitaciones innecesarias.

- Ordenanzas estéticas y tipológicas que permitan una mayor libertad en el diseño de estas zonas de nueva o reciente incorporación.

- La implantación de nuevos equipamientos y espacios libres en cada ámbito local de la zona de ensanche de forma que no queden partes del mismo insuficientemente dotadas o descompensadas frente al conjunto.

Bordes

- Tratamiento de los arroyos Cabrilla y Caliente como espacios urbanos con el uso de zonas verdes adecuadas al recorrido peatonal y en bicicleta, llegando a completar en el futuro un auténtico cinturón verde alternativo al tráfico en coche.

- Clasificación de suelo urbanizable para el uso residencial sobre los suelos no urbanizables situados al este del núcleo actual, definiendo la ordenación estructural hasta el límite del término municipal. Esta zona es la que mejor aptitud tiene para este uso.

- Clasificación de suelo urbanizable para el uso industrial sobre los suelos no urbanizables situados al sur del actual polígono hasta llegar a la acequia E-I-28.

- Valoración de la Calzada como eje urbano estructurante de la ordenación de las nuevas ampliaciones, incluso geométrica.

Infraestructuras

- Desdoblamiento de la red de saneamiento en concordancia con las exigencias de los códigos técnicos de la construcción, para lo cual el tratamiento de los arroyos puede adecuarse para que actúen como desagües naturales del terreno para aguas pluviales.

- Instalación de depuración adecuada a las necesidades de Puebla y Montijo.

- Mejora o desdoblamiento del tramo de la EX – 328 desde la rotonda de cruce con la Calzada hasta la conexión con la N-5.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL Y URBANO DEL P.G.M.

4.1- MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que proponemos en el P.G.M. es consecuente con el modelo heredado hasta la actualidad, sin que exista ninguna figura de ordenación territorial de rango superior que enmarque la ordenación y estructura territorial del término municipal. Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada por un único núcleo urbano, las redes de carreteras y caminos, riego y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta acepta y fomenta el desarrollo del núcleo único, evitando la formación de otros núcleos de población.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.

Se ha desviando el Cabrilla y el Caliente, lo que implica una disminución del cauce de ambos arroyos y posibilita nuevos diseños del saneamiento. Se ha desechado la alternativa del trazado del AVE a través de la vega entre Puebla y Lobón, que la partía físicamente en dos. No existen intervenciones significativas en cuanto a su incidencia a nivel territorial.

4.2-MODELO URBANO

El modelo urbano propuesto es la evolución del modelo existente, adaptado a la legislación urbanística LSOTEX. y a las directrices ya indicadas. El modelo responde al de una ciudad tradicional mediterránea en un medio físico dominado por una productiva vega, con un solo núcleo de población, compacto, formado a partir de un centro histórico y sucesivas ampliaciones en forma de ensanche, dando continuidad a la estructura urbana preexistente y en general el conjunto urbano tiene calidad urbana ambiental, a pesar de no contar con edificios con grandes valores arquitectónicos.

Como singularidades cabe destacar su topografía prácticamente llana y la presencia de los arroyos en su perímetro urbano. También es una situación singular la proximidad con el casco urbano de Montijo, lo que hace indispensable la concertación de los aspectos de planeamiento que afectan a ambos municipios.

Las áreas de expansión propuestas para uso residencial son las que mejores aptitudes tienen para este uso y se sitúan al este del actual núcleo, teniendo mayor cota para desaguar a la red de saneamiento, con posibilidad de una buena integración en la estructura viaria existente, el límite externo urbano se hace coincidir con el del término municipal.

El área de expansión para uso industrial complementa el actual polígono y se sitúa al sur del núcleo con posibilidad de saneamiento y de incorporación directa a la Ex –328, esta situación evita problemas de contacto con el uso residencial y queda apoyado el perímetro urbano en un elemento físico como es la acequia E-I-28.

Se disminuye el número de plantas en un intento de no alterar las alturas dominantes que están en una y dos plantas, también contribuye a la disminución de la densidad y edificabilidad actual.

4.3- CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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

- Estimación del crecimiento poblacional en un periodo de diez años. Tal como se expuso en la Memoria de Información Urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional mínimo, siendo uno de los datos a tener en cuenta, pero no el único y determinante para el dimensionado de suelo, como ya se ha expuesto anteriormente y como lo prueba el hecho de que el incremento poblacional en la mayoría de los pueblos de Extremadura ha sido negativo, estabilizándose en la década anterior y con un mínimo incremento en la última, sin embargo el incremento de la superficie urbana y número de viviendas construidas ha sido constante y no proporcional al insignificante incremento de la población, al igual en el futuro se pueden plantear procesos inversos y se necesiten viviendas por algunos sectores de población y no halla posibilidad financiera para su promoción.

- Estimación de las necesidades de vivienda, también realizadas para un periodo de diez años, si tenemos en cuenta que el incremento de población en el periodo de vigencia de la revisión de las NN.SS. ha sido aproximadamente de 198 habitantes y en ese mismo periodo el número de nuevas viviendas ha sido de 692, sin cuantificar las reformas de existentes en algunos casos han dado lugar a nuevas viviendas en antiguos doblados, entre 1987 y 1990 se dio licencia para 244 viviendas nuevas. La media anual de nuevas viviendas está entorno a las 50 viviendas, por lo que la estimación mínima de suelo residencial será al menos superior al necesario para 500 viviendas, para mantener la misma dinámica de construcción. Este dato entendemos que es difícil de asegurar en el presente, si se tiene en cuenta el momento económico.

Insistimos que las ampliaciones propuestas como suelo urbanizable para uso residencial se han planteado por la necesidad de estructurar desde el PGM los suelos con mejor capacidad para este uso, a pesar de superar las expectativas de la demanda a medio plazo, sobre todo porque la proximidad del núcleo al límite del término con Montijo hace necesario definir la zona de expansión residencial del mismo en esta dirección y condicionar de este modo la implantación industrial en s.n.u de Montijo en este borde. Durante el periodo de exposición del avance fueron invitados a la misma los afectados en estas ampliaciones, sin que ninguno mostrara desacuerdo en las mismas, no obstante en el nuevo periodo de exposición del documento se podrá verificar la aptitud de los propietarios ante la situación actual y las perspectivas de futuro. También hay que tener en cuenta que se han desarrollado la casi totalidad de la unidades en suelo urbano de uso residencial, existiendo una reserva de suelo urbanizado y gestionado para asumir la demanda esperable inmediata y medio plazo de viviendas.

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

- Estimación de las necesidades de suelo industrial, cuya cuantificación se realiza a partir de una estimación de la demanda, efectuada teniendo en cuenta la experiencia de la Corporación basada en las intenciones de la población.

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

- Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones previstas y futuras, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales, superando la corona periurbana, actualmente sin ordenación urbanística.

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

- También ha tenido influencia en la delimitación de suelo, las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde su viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar la actual estructura urbana, siendo determinante para el suelo ampliado el hecho de fijar los límites de suelo urbano y urbanizable apoyados en elementos físicos reconocibles y de incidencia en el territorio, como son los Arroyos y el límite del propio término municipal, sobre todo por la importancia de la concertación con Montijo de los aspectos comunes en los suelos colindantes.

- Otro aspecto importante para la actual delimitación del perímetro de suelo urbano y urbanizable es que el presente documento a tramitación, se ha expuesto como avance y ahora se expondrá para su aprobación inicial, por lo que tras la exposición, puede que parte de las ampliaciones propuestas no permanezcan, como consecuencia de las alegaciones de los afectados o su falta de interés.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la idoneidad para la urbanización y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

		ACTUAL	PROPUESTO
Suelo urbano	Consolidado	129,90 Ha	152,38 Ha
	No consolidado	39,65 Ha	16,40 Ha
Total suelo urbano		169,55 Ha	168,79 Ha
Suelo urbanizable	Residencial	5,1 Ha	32,15 Ha
	Industrial	61,5 Ha	62,74 Ha
	Total	66,5 Ha	94,89 Ha
Suelo urbano y urbanizable		238,18 Ha	263,68 Ha
Suelo no urbanizable		1.210,64 Ha	1.185,14 Ha
Total término municipal		1.448,82 Ha	1.448,82Ha

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es negativa (- 0,76 Ha.) como consecuencia de la desclasificación de suelos que están actualmente clasificados como urbanos.

El incremento del suelo urbano consolidado se debe a la ejecución acorde al planeamiento vigente de la mayor parte de las unidades previstas, las que no se han ejecutado se mantienen como suelo urbano no consolidado a gestionar y ejecutar acorde a la LSOTEX, debido a que los bordes urbanos están muy definidos y sin degradar no se han clasificado nuevas superficies de suelo urbano no consolidado.

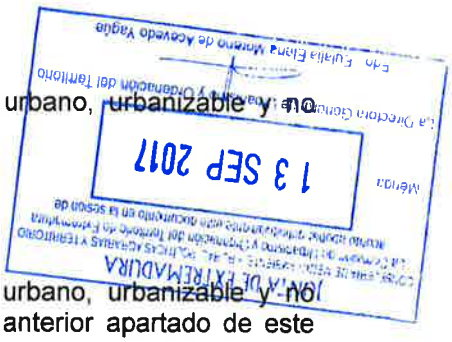
En el planeamiento vigente se clasificaba suelo urbanizable para este uso dentro del Sector 1, aproximadamente el 30% de su superficie. La superficie de suelo urbanizable que el PGM destina a uso residencial es de 35,33 Ha., con una densidad de 50 viviendas Ha. podrían edificarse un máximo de 1.748 viviendas, siendo el número real muy inferior porque la parcela media demandada en Puebla de la Calzada tienen mayor superficie y frente de fachada que la parcela mínima.

La superficie de uso industrial pasa de 61,5 Ha en el vigente a 62,74 Ha en el PGM., que no clasifica nuevos suelos para uso industrial, limitándonos a mantener los actuales, la diferencia se debe a la clasificación como urbanizable del Sector SUB-4.1, que en la actualidad está como suelo urbano.

Estas superficies están motivadas en el caso del uso residencial por el objetivo de ordenar estructuralmente al este del núcleo hasta el límite del término municipal, por ser este suelo el más idóneo para el uso residencial en un término pequeño y sin pendientes para el saneamiento. En el caso del urbanizable de uso industrial igualmente el límite se ha mantenido en la acequia E-I-28, y la superficie es la que actualmente está clasificada como y urbanizable la mayor cuantía 49,02 Ha.

5.- CLASES DE SUELOS

El Plan General Municipal divide el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.



5.1.- SUELO URBANO.

5.1.1.- Delimitación.

El Plan General Municipal divide el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de este Resumen ejecutivo.

Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX, en base a estos se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona. Otro factor determinante en la delimitación del suelo urbano es la demanda potencial de suelo, analizada en los puntos anteriores.

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

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

b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General y están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano en unidades de ejecución o sin delimitación de unidad, en concreto se delimita la unidad de actuación IUA-1 sobre los terrenos de la anterior UA-2, ocupadas por un par de edificaciones aisladas de uso residencial, sin que la unidad se halla gestionado.

Al margen de las anteriores unidades de actuación se han mantenido como tales en suelo urbano no consolidado las delimitadas en el planeamiento vigente que se han gestionado acorde al mismo y tienen en la actualidad aprobado el programa de ejecución o la gestión mediante proyecto de reparcelación y de urbanización, y no han ejecutado la urbanización o no la han completado. Esta es la situación de las unidades de actuación: UA-1A, UA-1B, UA-5, UA-18, UA-21A, UA-21B, UA-22, UA-23.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

5.1.2. Intervenciones en suelo urbano.

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

Actuaciones urbanizadoras, sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan dos Unidades de Actuación UA-1 que son las descritas anteriormente. Quedan por ejecutar las obras de urbanización de las unidades de actuación con programa de ejecución aprobado: UA-1ª, UA-1B, UA-5, UA-18, UA-21A, UA-21B, UA-22 y por completar en la AU-23.

Actuaciones de urbanización, el Plan General no prevé en suelo urbano actuaciones urbanizadoras cuya ejecución se lleve a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

Las únicas actuaciones urbanizadoras en suelo urbano sin delimitación de unidades de ejecución previstas en el PGM son las que hemos denominado actuaciones aisladas:

Actuaciones de definición o rectificación del viario, que consisten en el diseño o rectificación de las vías de tráfico y de sus márgenes, tanto de las nuevas como de las ya existentes, en orden a mejorar su uso e imagen.

Al margen de las actuaciones de mejora del viario el Ayuntamiento podrá o deberá según los casos acometer actuaciones encaminadas a:

Actuaciones de equipamientos y de espacios libres, consistentes en actuaciones de intervención encaminadas a mejorar el sistema de equipamiento y que no están incluidas en los ámbitos de las actuaciones enumeradas anteriormente.

Actuaciones de recualificación, en plazas y espacios libres en general, que suponen el diseño de dichos espacios para adecuarse a los usos asignados, favoreciendo su utilización por los vecinos y mejorando en general sus condiciones e imagen.

Actuaciones en la infraestructura, en las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público que así lo requieren.

En general la obtención del suelo dotacional viario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

5.2.- SUELO URBANIZABLE.

5.2.1 Delimitación.

Como punto de partida para la delimitación de suelo urbanizable, se ha tenido en cuenta las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción de reducir al mínimo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual y del objetivo de preservar los valores productivos del s.n.u. No obstante, esta opción está matizada por la asunción por el Plan General tanto de la modificación para la ampliación del polígono industrial, recientemente aprobada, como por la necesidad de ordenar estructuralmente el suelo que consideramos con mejores cualidades para uso residencial situado en el límite del término al este del núcleo consolidado.

Integran el suelo urbanizable, los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido. Se delimitan 4 áreas de reparto de suelo urbanizable, AR /SUB-1 de uso global residencial con 3 sectores y una superficie total de 263.867,31 m2., AR /SUB-2 de uso global industrial con un solo sector y superficie total de 95.615,93 m2., AR /SUB-3 de uso global industrial con 6 sectores y una superficie total de 490.205,66 m2, AR /SUB-4 de uso industrial y superficie total de 14.245,86 m2., esta última corresponde a un terreno situado entre las dos parcelas de la industria de prefabricados de hormigón Herrera, en el vértice oeste del término, no cuenta con servicios de urbanísticos y no ha realizado cesión alguna de suelo por lo que

consideramos que no reúne las condiciones para ser suelo urbano no consolidado, por su situación específica y escasa superficie hemos optado por hacer un área de reparto exclusiva con este terreno. La AR/SUB-5 de uso global residencial con un solo sector de superficie 57.635,83 m^2, corresponde a terrenos en una zona de frontera con el uso industrial, en la carretera del cementerio y a espaldas del instituto. La AR/SUB-6 de uso global industrial con un solo sector de superficie 27.343,45 m^2, corresponde a terrenos junto a la calzada romana al este del núcleo, en una zona ocupada en parte por una industria frutícola y terrenos para la expansión de esta actividad industrial.

5.2.2. Intervenciones en suelo urbanizable.

En este tipo de suelo las intervenciones propuestas son actuaciones urbanizadoras a ejecutar por sectores completos o mediante actuaciones urbanizadoras por unidades de ejecución en la que los planes parciales propongan dividir los diferentes sectores. El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

JUNTA DE EXTREMADURA

5.3. SUELO NO URBANIZABLE

5.3.1. Delimitación.

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

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

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

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

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

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

5.3.3. Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

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

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

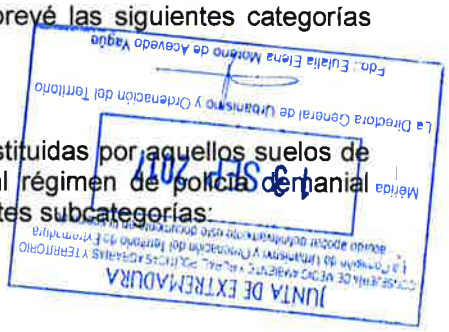
La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquéllas actuaciones, previstas en el Art. 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor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

Suelo no urbanizable común (SNUC)

Constituidos por aquellos suelos que no tienen ningún valor protegible pero que resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano en base al modelo territorial adoptado. Esta categoría de suelo no urbanizable común no se prevé en el PG de Puebla de la Calzada por el alto valor agrícola de la totalidad del término municipal, no existiendo ni eriales ni ningún otro suelo improductivo.

Suelo no urbanizable de protección (SNU-P)

El PGM de Puebla de la Calzada dentro del SNU-P prevé las siguientes categorías específicas:



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

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

SNU- PAG Suelos de Protección Ambiental al Río Guadiana

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.

b) Suelo no urbanizable de protección Arqueológica (SNU-PR)

Las áreas objeto de Protección Arqueológica (SNU-PR) están constituidas por aquellos suelos en los se han descubierto restos arqueológicos y los colindantes en un radio de 200 m, medidos desde los puntos más exteriores de los restos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. No se establecen subcategorías en este tipo de protección.

c) Suelo no urbanizable de protección Estructural (SNU-PE)

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

SNU- PER Suelos de Protección Estructural del Regadío

d) Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PI)

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

En concreto el suelo afectado por la protección de caminos, vías pecuarias, acequias y desagües será una franja a cada lado del camino o vía pecuaria de 15 m, medidos desde el eje del camino. Los suelos afectados por la protección de carreteras y cementerios son los mínimos definidos en sus respectivas legislaciones reguladores.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras

SNU- PIA Suelos de Protección a acequias y desagües

SNU- PIV Suelos de Protección a caminos y vías pecuarias

SNU- PIE Suelos de Protección a cementerio

6.- ZONIFICACIÓN. ÁREAS NORMATIVAS.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso global, se divide en distintas zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.4, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la edificabilidad, la delimitación de las zonas tiene carácter indicativo en los suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de actuación y en los suelos urbanizables con ordenación detallada. Las zonas son las siguientes:

ZOUs	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1	DOTACIONAL	Neta 2,00 m^2/ m^2
ZOU 2	DOTACIONAL	Neta 0,02 m^2/ m^2
ZOU 3	RESIDENCIAL	Neta 2,40 m^2/ m^2 y 2,60 m^2/ m^2, cuando el bajo se ocupa con uso comercial el 100%
ZOU 4	RESIDENCIAL	Neta 1,60 m^2/ m^2 y 1,80 m^2/ m^2, cuando el bajo se ocupa con uso comercial el 100%
ZOU 5	RESIDENCIAL	Neta 1,40 m^2/ m^2
ZOU 6	RESIDENCIAL	Neta4,00 m^2/ m^2
ZOU 7	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 8	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 9	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 10	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 11	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 12	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 13	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 14	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 15	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 16	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 17	INDUSTRIAL	Neta 1,10 m^2/ m^2
ZOU 18	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 19	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 20	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 21	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 22	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 23	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 24	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 25	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 26	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 27	RESIDENCIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 28	INDUSTRIAL	Bruta 0,70 m^2/ m^2
ZOU 29	RESIDENCIAL	Neta 3,40 m^2/ m^2 y 3,60 m^2/ m^2, cuando el bajo se ocupa con uso comercial el 100%

JUNTA DE EXTREMADURA
13 SEP 2017

7.- ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación (OD1-OD2), en función de la tipología edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas, que definen las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística.

Las ordenanzas edificatorias en función de los usos globales y características de las edificaciones son las siguientes:

ED	- Edificación densa
EH	- Edificación en hilera
ER	- Edificación retranqueada
EA	- Edificación aislada
IH	- Industrial en hilera
IA	- Industrial aislada
EL	- Edificación en Espacios Libres
EE	- Edificación Específica



Edificación densa (ED)
Regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, siempre que se respeten las determinaciones estructurales de las mismas. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

Edificación en hilera (EH)
Regula la edificación en áreas con uso global residencial y pormenorizado generalmente residencial unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. La edificación puede ser compacta y adosada o pareada, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos para el conjunto de la

Edificación Aislada (EA)
Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, se asigna a la manzana triangular de la UA-1, así como a las unidades de ejecución de suelo urbano y de sectores de suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria, la edificación será aisladas, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas.

Industrial en Hilera (IH)
Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, generalmente de tipo nave, con uso global industrial y normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria

Industrial Aislada (IA)
Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la



funcionalidad en polígonos de suelo urbano o urbanizable. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

Edificación en Zonas Verdes (EL)
Corresponde a la edificación complementaria en espacios libres y zonas verdes, de tipo kioscos, que desarrollan su actividad de forma permanente o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

Edificación Específica (EE)
Corresponde a la edificación de composición libre, destinada generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. Incluso es la tipología aplicada a suelos de protección o vinculados a servicios urbanos que no precisan a priori una edificación estable para su función.

8.- RESUMEN DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIO AMBIENTALES

La propuesta de ordenación del Plan general Municipal de Puebla de la Calzada se realiza siguiendo las indicaciones del Documento de Referencia elaborado por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental (Expediente: IA09/2210).

Una vez incorporadas las determinaciones del Documento de Referencia la propuesta del Plan General Municipal se aprobó inicialmente y fue expuesto al público junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental realizado por el órgano promotor, se recibieron las alegaciones de particulares y los informes sectoriales de las administraciones públicas afectadas, estas fueron informadas por el equipo redactor para su aceptación o no por la Corporación Municipal.

Se realiza la modificación de la ordenación aprobada inicialmente para incorporar las determinaciones de los informes sectoriales vinculantes y de las alegaciones de particulares aceptadas, elaborando el equipo redactor una nueva documentación del Plan General Municipal y el órgano promotor la propuesta de Memoria Ambiental, que es remitida previamente al Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

En relación a la Memoria Ambiental remitida por el Servicio de Protección Ambiental al Ayuntamiento de Puebla de Calzada, El Plan General Municipal incorpora las indicaciones de esta y las determinaciones del punto 7 de la misma, en concreto de la siguiente forma:

1) Se asume la Propuesta de Memoria Ambiental en su contenido general.

2) Se subsanan las indicaciones realizadas en el en el apartado "*4. Calidad de la Información y carencias relevantes detectadas*" referentes a la:

   a) Legislación medioambiental derogada y en vigor reflejada en el ISA/EAE

   b) La superficie de suelo urbanizable de uso industrial definitiva es de 62,74 Has.

   c) Se incluye en zona inundable el núcleo de viviendas situadas en el vértice sureste del término, junto al río Guadiana, limitando con el término de Barbaños.

3) Se subsanan las indicaciones realizadas en el en el apartado "5. *Evaluación del resultado de las consultas realizadas y de su toma en consideración*" referentes a:

   a) Por indicación del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas de la Dirección General de Medio Ambiente se establece una protección del humedal "Guadiana Cortados de Lobón".

      Este humedal se encuentra dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental al Río Guadiana (SNU-PAG), que incluye también los suelos de inundabilidad en las crecidas del río y la zona de policía de agua.

Esta protección está regulada en el Artículo 3.2.5.2. *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental al Río Guadiana (SNU-PAG)*, implica para cualquier actividad la necesidad de ser informada favorablemente por el organismo de cuenca en lo que afecta al dominio público hidráulico y se le ha incorporado la necesidad de obtener informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente para las actividades que puedan afectar negativamente al Hábitat "Bosque en galería *Salix Alba* y *Populus alba*" Cód. 92A0 y al humedal "Guadiana Cortados de Lobón".

4) Se atienden las indicaciones realizadas en el en el apartado "6. *Previsión de los efectos significativos del Plan General Municipal de Puebla de la Calzada*" referentes a:

   a) 6.4 Vegetación, en esta apartado se indica que la nueva ordenación afecta a superficies ocupadas por cultivos y nos vuelve a indicar el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas de la Dirección General de Medio Ambiente en relación al Hábitat "Bosque en galería *Salix Alba* y *Populus alba*" Cód. 92A0 y al humedal "Guadiana Cortados de Lobón", para el que el PGM establece la Protección Natural del humedal "Guadiana Cortados de Lobón".

   6.10 Riesgos Naturales y Antrópicos, en esta apartado se vuelve a indicar el riesgo de inundación del grupo de viviendas situadas a la orilla del río Guadiana junto al límite con el término de Barbaños, que como ya se ha indicado quedan incluidas en la zona de Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental al Rio Guadiana y en el mapa de Riesgo como zona inundable.

5) Se realizan las incorporaciones al PGM demandadas en el apartado "7. *Determinaciones Finales a Incorporar en el Plan*" referentes a:

   a) En la Normativa Urbanística del *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental al Río Guadiana (SNU-PAG)*, Artículo 3.2.5.2., se incluye la necesidad de obtener informe favorable para las actividades a desarrollar en este suelo cuando supongan afección al Hábitat "Bosque en galería *Salix Alba* y *Populus alba*" Cód. 92A0 y al humedal "Guadiana Cortados de Lobón".

   b) Se incluye en zona inundable el núcleo de viviendas situadas en el vértice sureste del término, junto al río Guadiana, limitando con el término de Barbaños.

   La extracción de mineral y áridos en particular es una actividad regulada por el Servicio de Recursos Mineros y Energéticos, en el ámbito de competencia municipal la planificación de la actividad de extracción de árido en el término municipal se realiza desde el PGM mediante su limitación a la zona de la ribera del Guadiana en suelo calificado como Suelo de Protección Ambiental al Río Guadiana (SNU-PAG), el apartado b) del Art. 3.2.3.1. *Usos permitidos en el SNU con necesidad de obtener calificación urbanística*, de las Normas urbanísticas, ha sido modificada para expresar la limitación de la actividad, precisando para la calificación informe favorable del organismo responsable de la cuenca hidrográfica y del de protección de la naturaleza si pueden afectar al humedal "Guadiana cortados de Lobón o al hábitat "Bosque en galería *Salix Alba* y *Populus alba*" Cód. 92A0, además de los que les correspondan para la tramitación ambiental y por la legislación específica que regula la actividad. En el resto de suelo no urbanizable del término municipal no es admisible la actividad de extracción.

El técnico redactor:

Jesús Boraita Hermosel
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 2017