PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PUEBLA DE LA CALZADA

BADAJOZ

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
19 SEP 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena



MEMORIA JUSTIFICATIVA.

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)
SECRETARÍA
APROBACIÓN INICIAL
15 NOV 2012

DICIEMBRE 2017

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)
SECRETARÍA
APROBACIÓN PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
29 ENE 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

2

MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA

29 ENE 2018

INDICE

a) Justificación de la adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento. Pg 3

b) Justificación de la delimitación de las clases de suelo de acuerdo a los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Pg 24

c) Justificación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, haciendo una relación en la que se indique para cada determinación, ya sea escrita o gráfica, si pertenece a la ordenación estructural o detallada. Pg 29

d) Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura. Pg 31

e) Justificación de las determinaciones y previsiones que contenga el Plan con relación a la organización de la gestión de su ejecución. Pg 38

f) Justificación de las determinaciones que contenga el Plan en relación al mantenimiento y la conservación del patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular. Pg 41

g) Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental. Pg 42

h) Justificación de la necesidad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal haga indispensable, en su caso, la de los terrenos pertenecientes a términos municipales colindantes. Pg 42

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
-1 JUN 2017
SECRETARÍA

13 SEP
29 ENE

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

a.1. Antecedentes.

Mérida 13 SEP 2017 La Directora General de Urbanismo

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

Se distingue la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de su ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la LSOTEX.

Las determinaciones del Plan General Municipal de Puebla de la Calzada, no exceden su término municipal, pero si establece puntos de conexión de la red viaria para el futuro con la de Montijo.

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

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

Incluye así mismo, un Catálogo de Bienes Protegidos que contiene la relación y características de elementos urbanos y naturales que por sus singulares valores han de ser objeto de la aplicación de las medidas de protección establecidas por el Plan General.

El presente documento de tramitación incluye el Informe de Sostenibilidad Ambiental, acorde al Documento de Referencia, según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre Medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el apartado 2.2.g) del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la redacción del Plan General y 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, 28 de abril.

El ámbito del Plan General comprende la totalidad del término municipal de Puebla de la Calzada.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION INICIAL 15 NOV 2012 SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION PROVISIONAL - 1 JUN 2017 SECRETARÍA
29 ENE 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 2017

a.2. Bases del planeamiento: conclusiones del análisis de la información

El modelo de ordenación territorial y urbano de Puebla de la Calzada, que proponemos en el documento de tramitación del P.G.M. está basado en el análisis y diagnóstico realizado previamente sobre la información recopilada, tanto en fuentes de administraciones sectoriales como en el trabajo de calle, realizado ajustado al pliego de prescripciones técnicas. Por lo que se realiza como respuesta a las demandas, necesidades y problemática urbanística detectadas, así como para garantizar la salvaguarda de los valores urbanos y territoriales existentes.

Como arranque para la elaboración de la propuesta del modelo territorial y urbano se ha partido de las conclusiones de la fase de información contenidas en este mismo documento y de los fines y objetivos genéricos definidos en el Art. 5 de la LSOTEX aplicando criterios de sostenibilidad urbana y medio ambiental.

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

a.2.1. Medio físico: El Término Municipal

Superficie y producción

El término se encuentra en las Vegas bajas del Guadiana, con una extensión de 1.448 Ha. de las cuales 224 Ha. actualmente son suelos urbanos o urbanizables, al sur del término en la ribera del Río Guadiana hay una zona entre la quebrada y el cauce del Río "Prado de en medio y de dentro", con una superficie entorno a 270 Ha., es inundable habitualmente, en parte de ella se está extrayendo áridos y se cultivan habitualmente cuando no están inundadas, el resto del término tiene uso agrícola, incluso los suelos urbanizables, en total unas 1.200 Ha. estan destinadas al cultivo por regadío intensivo. La conclusión de estos datos es que la agricultura esta desarrollada al máximo con cultivos de regadío tradicional, por lo que se o introducen técnicas de cultivo novedosas o difícilmente se puede esperar que la agricultura sea un factor de aumento del empleo y desarrollo para la población, y que su alto valor productivo debe ser protegido.

Topografía y suelo.

El término no presenta ningún elemento sobresaliente en topográficamente, siendo las depresiones (2m.)de los cauces de los arroyos Caliente y Cabrilla los mayores desniveles en el término, que esta situado entre la cota 191m, al norte y en el casco y la 183 m. en el cauce del Río, por lo que la pendiente en esta dirección norte sur es del 1:1000 y en el sentido este oeste es aún menor. El nivel freático está entorno a los cinco metros de profundidad y el terreno es de tipo arcillosos con gran cantidad de arenas y gravas mezcladas, propio de un aluvión de río. La conclusión positiva es que para el desarrollo urbano ni la topografía ni las características del suelo presentan dificultades en ninguna dirección ni en ninguna zona en particular, el aspecto negativo es la

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
SECRETARÍA
15 NOV 2017
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
SECRETARÍA
- 1 JUN 2017
29 JUNE 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
13 SEP 2017

dificultad para el correcto funcionamiento de la red de saneamiento con pendientes tan escasas.

Hidrografía y red de regadío.

La hidrografía natural del termino esta ordenada por el Río Guadiana al sur del término y los Arroyos Cabrilla al norte del término y al norte y oeste del núcleo urbano y el Caliente al sur del núcleo urbano determinante para el desagüe natural del término y como apoyo de su productiva agricultura. Los arroyos han sido determinantes para el núcleo urbano, su origen esta en el centro del área rodeada por ambos, de forma que han sido los limites naturales del núcleo y las vías de drenaje del mismo en las épocas de lluvias, en muchas ocasiones superiores a la capacidad de la red de saneamiento. Actualmente se esta ejecutando las obras par el desvío de ambos cauces al este del término antes de su contacto con el núcleo urbano por lo que la función de estos arroyos y el espacio de sus riberas va a cambiar, por lo que será preciso reinterpretar su papel urbano y darle forma a la nueva situación de estos cauces que evidentemente no tendrán los mismo caudales que en la actualidad. En cuanto a la ribera del Guadiana entendemos que esta en proceso de degradación por los contaminantes químicos derivados del cultivo y por la extracción de gravas sin una regulación específica en el término y su entorno, en una zona en que el cauce del río produce meandros y cambios del curso con respecto a otras épocas y en función de la estacionalidad del año.

El término esta surcado por una rede de acequias, canales y desagües de la red de riego que se rotulo en los años cincuenta por el instituto de colonización y que dio lugar a una reparcelación agraria de todo el término. Esta red esta ordenada en la dirección dominante en el término que es de este a oeste y va acompañada de una red de vías de servicio en forma de pistas asfaltadas o con buen firme.

La red de acequias esta tomando el papel de límite del núcleo urbano, que anteriormente han tenido los arroyos, esta red debe ser protegida y compatible con un coherente desarrollo urbano.

Valores ambientales y paisaje.

El término como ya se ha indicado fue transformado totalmente en la década de los cincuenta por el instituto de colonización, siendo totalmente explanado y roturado por la red de acequias, por lo que en la actualidad no queda n ecosistemas naturales o restos de vegetación autóctona, tan solo en las orillas del Guadiana encontramos un trazo de ecosistema de ribera con restos de vegetación natural y alterada por la actividad de extracción. No existen zonas especialmente protegidas ambientalmente.

El paisaje del término tiene tres zonas: el entorno periurbano, la vega y la ribera del Guadiana, ninguno con valores significativos. El mayor valor de la vega es el productivo, pero también tiene un aspecto paisajístico, que en el caso de puebla de la calzada está bastante bien conservado y libre de edificaciones salpicando el entorno del núcleo, no existe la típica corona de edificaciones espinas entorno al núcleo, lo que va a permitir una buen integración de las nuevas ampliaciones y el casco existente.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
1 JUN 2017
SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13
Fdo. Estado

Red de comunicación exterior.

La principal vía de comunicación con el exterior de Puebla de la Calzada es la N-5, con la cual se enlaza a través de la calzada romana y un tramo de 4 Km. de la EX-328, que atraviesa el Guadiana. El tramo a que hacemos mención desde la rotonda de encuentro entre la calzada y la EX-328 es estrecho con un solo carril y sin arcén, por lo que entendemos que será necesario mejorarlo desdoblándolo y ordenado los accesos al mismo mediante rotondas y vías de servicios, para hacerlo practicable por el transporte pesado que soporta.

La red de caminos del término discurre de norte a sur, excepto la calzada, el camino a Talavera y las pistas de servicio a las acequias en dirección este oeste, en conjunto estructuran una adecuada malla de recorridos internos del término.

a.2.2. Estructura Urbana: El núcleo

Modelo urbano actual

El actual modelo urbano de puebla de la calzada responde a la evolución del caserío medieval, como hemos analizado en la evolución histórica, en el medio físico descrito, dando lugar a un solo núcleo de población, compacto con manzanas cerradas formadas por edificaciones entremedianeras y fachadas en la alineación oficial, en parcelas normalmente con fachadas a dos calles, una principal y la otra trasera, y superficie suficiente para la vivienda y dependencias para almacenaje y servicio complementarios a la actividad agraria.

La estructura urbana tiene dos elementos primarios:

- El foco principal de actividad social y económica es la plaza de la Inmaculada, situada en el centro del núcleo.
- La calzada romana que actúa como vía de comunicación con el exterior y como eje de la comunicación interna y como eje de ordenación geométrica de las sucesivas ampliaciones.

Como característica específica destaca su proximidad al núcleo de Montijo, tanto que en la propuesta de ordenación será preciso concertar con el municipio de Montijo los aspectos de afección común para ambas poblaciones. También es una característica del núcleo el estar físicamente rodeado por dos arroyos que por ser zonas con riesgo de inundación han sido límite del crecimiento en el sentido norte, oeste y sur.

Usos globales

a) El uso residencial es el que en la actualidad ocupa la mayor parte del suelo clasificado como urbano, estando situado al norte de la calzada hasta mediado el siglo pasado en que se amplía el núcleo al sur de esta, tanto para uso residencial como industrial y dotaciones. El desarrollo de la actividad en la promoción de suelo y viviendas en las últimas décadas ha hecho que en la actualidad estén prácticamente desarrolladas las unidades de ejecución o en proceso de gestión y ejecución, agotando el suelo urbano no consolidado para este uso, por lo que se ha generado suelo urbanizado o en proceso para la demanda inmediata y acorto plazo. La corporación ha marcado como un objetivo del nuevo plan la calificación de suelo residencial que facilite el acceso a la vivienda, por lo que se deberán diseñar estrategias encaminadas a la calificación de suelos para viviendas de protección oficial o de cualquier otra modalidad de vivienda con precio tasado por la

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA
29 ENE 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
13 SEP 2017

administración pública.

b) El uso industrial tiene una influencia muy superior a la habitual en municipios con población similar a la de Puebla de la Calzada, las industrias son de transformación de productos agrícolas y de producción que n o tiene nada que ver con la producción agrícola como los prefabricados de hormigón. Esta actividad se ha reflejado en la estructura urbana, tanto en la extensión superficial destinada al uso industrial como en la sectorización que se ha establecido, al estar el suelo industrial situado al sur de la calzada, quedando fuera del actual polígono una de las industrias pioneras "Pastas Gallo", que se ubica en el extremo norte del casco urbano y del término municipal, en contacto con el de Montijo. La corporación ha tramitando una modificación puntual que tiene por objeto la ampliación como suelo urbanizable del actual polígono industrial hasta alcanzar la acequia E-I-28.

c) El uso dotacional en cuanto al equipamiento se refiere no presenta deficiencias substanciales, pero siempre es posible mejorar la calidad de los existentes y que se demanden nuevos, por lo que la reserva de suelo para este uso será la prevista en la LSOTEX para las ampliaciones previstas en suelos urbanizables, no se cuenta con suelo municipal que puedan completar o aumentar esta reserva de suelo. En cuanto a las zonas verdes y espacios libres se cumple con las exigencias de la red básica.

El uso general del suelo no urbanizable es el agrícola y como ya se ha indicado esta en uso toda la superficie del término que no forma parte del núcleo urbano, por lo que al no ser posible la ampliación de este no es razonable esperar un aumento de la actividad agrícola como no se introduzcan nuevas tecnologías.

<u>El casco urbano: sectorización</u>

En puebla de la calzada se distinguen tres zonas a nivel urbanístico que podemos identificar por tener unas características comunes internas que las hacen distintas a las otras y que nos permite establecer la siguiente sectorización.

Casco histórico: es núcleo urbano original y sus ampliaciones históricas hasta la primera mitad del siglo pasado, ya que en la década de los cincuenta se producen cambios fundamentales para la actual estructura territorial y urbana de Puebla de la Calzada. Se sitúa íntegramente al norte de la calzada, el foco primario es la plaza con el Ayuntamiento y la Iglesia y el conjunto de edificaciones del entorno que van dando lugar a manzanas inicialmente más pequeñas y que progresivamente con las primeras ampliaciones apoyadas en los caminos se van produciendo manzanas más lineales, predominado su longitud frente al fondo que generalmente ocupan las parcelas de fachada principal a la trasera. El mayor problema que se aprecia es la nefasta admisión de cuatro plantas de altura en el planeamiento vigente, que en el caso de las edificaciones adosadas a la Iglesia distorsionan la calidad urbana del entorno de la plaza, no obstante cave señalar el escaso número de edificaciones que han edificado las cuatro plantas y que el centro histórico sin tener edificaciones de un alto valor arquitectónico o patrimonial si conserva

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
15 SEP 2017

un valor ambiental urbano de población de vega, con un buen trazado de calles, amplias y con edificaciones en general en dos plantas, que merece ser protegido.

El ensanche es la zona urbana correspondiente a las ampliaciones del casco histórico a partir de la década de los cincuenta en que el Instituto de Colonización ejecuta el Plan Badajoz con la transformación de las tierras en regadíos, sometiendo el término completo a una reparcelación agraria y atrayendo colonos de otras regiones fundamentalmente Andalucía y Levante, que implican necesariamente un aumento de la estructura urbana. A esta nueva situación se le superpone la aparición de una legislación urbanística que progresivamente va influyendo en las sucesivas transformaciones de suelo para su incorporación al núcleo urbano, sobre todo a partir de la entrada en vigor de la vigente Revisión de las NN.SS. ya que los primeros planeamientos solo establecían la ordenación pero sin planeamiento de desarrollo ni figuras de gestión. Estas ampliaciones se producen de forma concéntrica en todas las direcciones, con un trazado en general ortogonal apoyados en la dirección del camino a Montijo por el norte, predominando esta dirección en el trazado viario y apoyados en la dirección este oeste de la calzada en los crecimientos al sur, por donde se llega a superar la calzada inicialmente con el colegio salesiano y con ampliaciones para uso residencial, posteriormente para uso industrial, que va ganado superficie hasta configurar el sur de la calzada como un sector fundamentalmente industrial, y en este sentido se plantean las nuevas ampliaciones. El ensanche por el norte se ha producido con la ordenación del planeamiento vigente, se ha desarrollado mediante unidades de ejecución, en el marco de la Ley del suelo del 92, en la que ya se establecen cesiones y la distribución del costo de urbanización. Se han ejecutado la mayor parte de las unidades previstas, quedando aún la unidad 2 y 24 sin gestionar. Al oeste se llega anteriormente y es el arrollo Cabrilla el que establece el límite natural y cierre del casco urbano, en el vértice en contacto con la calzada se ha llegado recientemente al arrollo con la ejecución de las unidades 1-A y 1-B, estando todo este límite urbano colmatado, cualquier ampliación al norte y oeste implica superar el Cabrilla y dar una solución formal urbana al espacio del cauce y las riberas. Al este se han ejecutado las mayores ampliaciones mediante el desarrollo de las unidades 4, 11, y 7, estando actualmente con programa de ejecución aprobado las unidades 21-A y 21-B, por lo que se colmata el límite del suelo urbano por el este, siendo esta zona la que presenta mejor aptitud y capacidad para futuras ampliaciones.

La otra zona o sector que distinguimos es el borde urbano, que de alguna manera hemos descrito en el punto anterior, cave destacar que los bordes urbanos actuales están colmatados excepto al sur de la calzada y que exteriormente en la corona periurbana de suelo no urbanizable no hay edificaciones fuera de ordenación o naves agrícolas, que entorpezcan la ordenación de las futuras ampliaciones, en parte consideramos que esta situación favorable se ha producido por el alto valor productivo del suelo y ha una innegable labor municipal de control y disciplina urbanística que se refleja en la conservación de estos bordes. Otra cualidad de esta zona de borde es que es compacta, sin vacíos interiores ni estiramientos lineales apoyados en caminos o carreteras, como cualidad especial hay que destacar la presencia de los arroyos tanto el Cabrilla al norte y oeste, que en la propuesta del PGM sigue sin superarse y el Caliente al sur que con la ampliación aprobada del polígono industrial se supera

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
SECRETARÍA
15 NOV 20
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
SECRETARÍA
1 JUN 2017
29 ENE

quedando dentro del suelo urbano y con la necesidad de un adecuado tratamiento formal y funcional ya que puede asumir funciones de drenaje de las aguas pluviales.

Infraestructuras

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

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

La red de suministro eléctrico actualmente tiene una potencia total instalada aproximada de 8.045 KVA. y un decreto de acometidas en el cual los costos de la instalación en los nuevos desarrollos será un costo de urbanización incluso hasta su conexión en donde sea posible o el de reforzar las subestaciones o centros de transformación existentes. Es decir que asumiendo en la urbanización el costo la compañía establezca se puede suministra energía en cualquier lugar. El traslado o cambio de lugar de las redes eléctricas de media tensión si pueden llegar a ser un coste añadido a la urbanización tan elevado que haga inviable económicamente el desarrollo de los suelos por los que pasan.

La red que verdaderamente tiene una influencia decisiva en las posibilidades de nuevas ampliaciones es la red de saneamiento, que acorde con los códigos técnicos de la construcción sería necesario hacer separativa. Las dificultades de esta red en Puebla de la Calzada ya ha sido analizada, partimos de pendientes del 1:1.000, en sus conductos, cuando la pendiente mínima normalmente esta en el 1% ó 2%. Esta falta de cota para desaguar hace que los suelos mejores para las ampliaciones sean los situados al este del casco actual, situados por encima de la cota 190 llegando en límite del término a la 192, teniendo el arranque del emisario la cota 189, los suelos situados al oeste del casco están entorno a la 189 y 190, al norte del casco están próximas a la 191.

La red de saneamiento de Montijo también plantea dificultades para las posibles ampliaciones hacia el oeste superando el Cabrilla, debido a su trazado próximo al cauce en unos tramos en paralelo y en otros buscando la dirección que facilite la mejor pendiente, no se trazo pensando en futuros crecimientos, por lo que cuando se planteen o bien se modifica el trazado a donde convenga a la estructura de ampliación o esta se adapta al actual trazado. Se ha tenido el acierto de llevar en paralelo a corta distancia el conducto principal de la red de abastecimiento. En la actualidad se ha redactado un proyecto de mejora de las redes de Montijo y Puebla de la Calzada, que asegura el rendimiento y capacidad de los colectores generales, siendo precisa la conexión hasta ellos de las posibles ampliaciones, al margen de la red interna de cada una de las unidades y sectores, también habrá que garantizar la capacidad de depuración general, previamente a dar viabilidad a las mismas, para ello es necesario o una EDAR nueva o la mejora de la actual.

Transporte y comunicación.

JUNTA DE EXTREMADURA Mérida 13 OCT 2017 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION INICIAL 15 NOV 2012 SECRETARÍA PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION PROVISIONAL -1 JUN 2017 SECRETARÍA PUEBLA DE LA C

Las dimensiones de la estructura viaria y las condiciones de una topografía llana como la de Puebla de la calzada, la hacen ideal para fomentar los recorridos peatonales y en bicicleta, frente al uso del coche. El transporte público se puede considerar innecesario debido al número de habitantes y a las longitudes de los recorridos. El recorrido norte sur mayor es de 1Km, en la dirección este oeste 1,5 Km. y de los puntos periféricos al centro (la Plaza) están entre 0,5 Km y 1,25 Km. Es decir en los recorridos mayores se emplean entre 15 y 20 minutos, estando los recorridos habituales por debajo de los 15 minutos.

Los recorridos internos para el tráfico rodado en dirección este oeste son fluidos y tiene mayor continuidad, el ancho de las calles es también mayor, teniendo entre 8 y 10 metros, lo que permite la doble circulación o en un sentido y aparcamiento en línea, destaca en esta dirección la Calle Calzada, con anchura de 75 m. en algunos tramos que ha permitido su diseño con una vía central de doble sentido y vías de servicio laterales, zonas de aparcamiento y de ajardinamiento. En la dirección norte sur el eje principal es el compuesto por las calles Concepción, J.M. Carrasco y Marques de la Vega, se ha eliminado un estrechamiento importante que lo hace más practicable, no obstante su trazado es irregular, al igual que su anchura, por lo que solo es transitable en sentido norte. El otro eje norte sur desde la calzada esta compuesto por las calles Cruz y Francisco Pizarro, que tiene doble sentido pero no es accesible desde la vía central de la c/ Calzada, el resto de los recorridos en esta dirección no tienen continuidad y normalmente solo tienen un sentido de circulación.
El número de plazas de aparcamiento no parece insuficiente, la mayor parte de las viviendas tiene en su parcela una plaza o más de aparcamiento y el ancho del viario proporciona la posibilidad de aparcamientos en línea en anejos al viario, acompañado de que la longitud de los recorridos hace innecesario el uso del coche, se puede afirmar que el aparcamiento no es un problema grave.

Planeamiento vigente

La revisión de las NN.SS están vigentes desde el año 1993 y han establecido la actual ordenación y los mecanismos de gestión y ejecución introduciendo los conceptos del texto refundido de la ley del suelo del 92.

El grado de cumplimiento del planeamiento vigente se puede afirmar que ha sido alto en las actuaciones llevadas a término, tanto a nivel edificatorio como al desarrollar nuevos suelos de ampliación urbana. Cuando alguna de estas actuaciones no se ha podido desarrollar con la ordenación propuesta en la revisión de las NN.SS, o acorde a las determinaciones de las distintas ordenanzas, se han promovido las modificaciones correspondientes, evitando la situación de fuera de ordenación.

También se pueden considerar alto el cumplimiento de las expectativas de ampliación del casco urbano contempladas en el planeamiento, en la actualidad esta prácticamente agotado el suelo sin desarrollo urbano para uso residencial, dese la presentación del avance se han gestionado la mayor parte de las unidades en suelo urbano. La modificación de la Revisión de las NN.SS. aprobada definitivamente el 30/04/2009 y publicada el 23/09/2009, ha tenido por objeto la ampliación de suelo industrial con 52,2 Ha, que actualmente hacen innecesario clasificar más suelo industrial.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
SECRETARÍA
15 NOV 2012
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
SECRETARÍA
- 1 JUN 2017

No se han alcanzado las previsiones del planeamiento vigente en las actuaciones de reforma interior propuestas, encaminadas en su mayoría a la regularización de viales, mediante modificaciones en las alineaciones, proponiendo incluso la apertura de calles en fondo de saco a través de edificaciones existentes. La razón para la no ejecución de estas operaciones de mejora del tejido existente se debe a la poca o nula rentabilidad económica de las mismas para los particulares. La administración acomete estas reformas de mejora de la red viaria cuando los particulares afectados llegan a la situación de ruina o tienen voluntad de construir derribando la edificación existente. No obstante se han logrado parte de la previstas, algunas de ellas con significativos resultados para la funcionalidad del viario.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 201

Patrimonio de suelo municipal

El patrimonio actual de suelo municipal en suelo urbano se limita al ocupado por las edificaciones dotacionales y a las cesiones de suelo dotacional de las últimas unidades de ejecución, siendo en todo caso suficiente para la implantación de este uso, pero no hay un patrimonio de suelo para uso residencial que permita establecer políticas que favorezcan el acceso a la vivienda con un costo de suelo razonable o regulado por la administración municipal.

El patrimonio de en suelo no urbanizable es mayor contando con distintas parcelas pero fuera del ámbito de posibles ampliaciones.

a.2.3 Crecimiento poblacional y demanda de suelo.

La evolución de la población en Puebla de la Calzada tiene un balance positivo y superior al de la media de la provincia y de Extremadura, en la década de los noventa el crecimiento pasó de 5.487 hb. en 1993 a 5.522 hb en 2.001, a partir del 2.001 el crecimiento ha sido mayor y continuado año a año, de forma que en 2.007 la población es de 5.685 hb. La proyección prevista es de:

	Año 2015	Año 2020
Hipótesis A	5720	5817
Hipótesis B	5688	5724

Estas hipótesis nada optimistas se pueden ver mejoradas por el efecto de la emigración, no obstante no cave esperar un crecimiento natural muy superior al previsto.

La demanda de suelo esta vinculada al aumento de la población, al de la calidad de vida, al del número de familias y a factores sociales en algunos casos conocidos o previsibles y en otros de nueva aparición, nos referimos por ejemplo a factores como la rentabilidad de la especulación frente a la falta de ella en bolsa, fenómeno que puede propulsar la demanda y desarrollo de suelo en un periodo. El fenómeno de la inmigración, para poder influencia en zonas con demanda de mano de obra temporal en agricultura como ocurre en las vegas.

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARIA
PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)
AYUNTAMIENTO de PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
1 JUN 2017
SECRETARIA
PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)
29 ENE 18

Factores sociales como la aparición de familias monoparentales o los divorcios hacen que la demanda de vivienda no tenga una relación directa con el crecimiento poblacional.

En Puebla de la Calzada en el periodo de vigencia de la revisión de las NN.SS. se han edificado 652 viviendas en el periodo de 1.993 a 2.007 y 40 más en lo que va de año 2.008 hasta el 20 de noviembre, el crecimiento de la población de 1.993 a 2.007 es de 198 habitantes. Al margen de las viviendas de nueva planta se han reformado en profundidad un buen número de ellas.

JUNTA DE EXTREMADURA
13 SEP 2017

De los datos anterior podemos deducir que la demanda de suelo para uso residencial no esta únicamente vinculada al crecimiento poblacional, influyendo otros factores como el aumento de calidad de vida con un incremento de la superficie construida por habitante, o por procesos económicos que han potenciado la inversión en el sector inmobiliario y que en la actualidad están en evidente retroceso, por lo que nos resulta especialmente difícilmente cuantificar técnicamente la demanda de suelo residencial para el periodo de vigencia del PGM y al menos de una década y la demanda de suelo para uso industrial aún puede resultar más difícil. No obstante la modificación aprobada para ampliación de suelo industrial esta de iniciativa municipal, basada en las recibidas. Las ampliaciones propuestas como suelo urbanizable para uso residencial se basan en la escasez de suelo del término y por tanto en 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.

a.3. Fines, objetivos y directrices del P.G.M.

a.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

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA

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.

a.3.2 Objetivos generales

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

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

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

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

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

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

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

d) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o

JUNTA DE EXTREMADURA
13 SEP 2017
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
1 JUN 2017
SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 2012

colectivos, y el estacionamiento de vehículos.

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

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

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

h) Primar la ocupación de baja y media densidad.

a.3.3 Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.

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

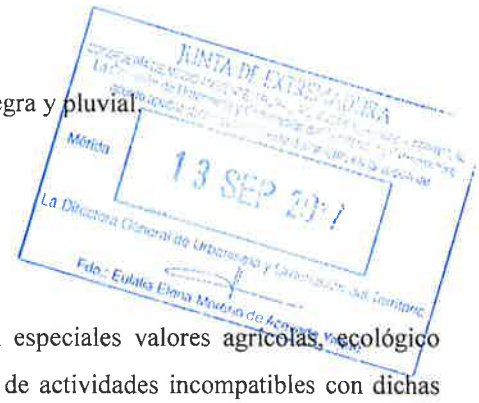
Nivel territorial

a) La escasa superficie del término municipal
b) El alto valor agrícola de la tierra
c) La red de riego agrícola
d) La falta de pendientes en su topografía, prácticamente llana
e) La red de caminos y vías pecuarias existente
f) El río Guadiana
g) 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.
h) El desvío de los Arroyos Caliente y Cabrilla.

Nivel Urbano

a) La Calzada Romana como elemento fundamental de la estructura y de la geometría urbana.
b) Transformación del uso de los Arroyos, actuales límites del núcleo urbano en zona verde y espacio libre, formando parte de un cinturón verde.
c) El desarrollo del uso industrial con la ampliación del actual polígono.
d) La Influencia y potencial de la proximidad del núcleo urbano de Montijo
e) El deficiente estado de la red de saneamiento y su depuración.
f) 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.
g) Fomento del transporte peatonal y en bicicleta.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
1 JUN 2017



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

a.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

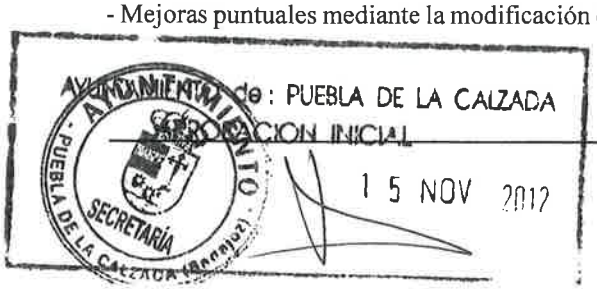
Casco histórico

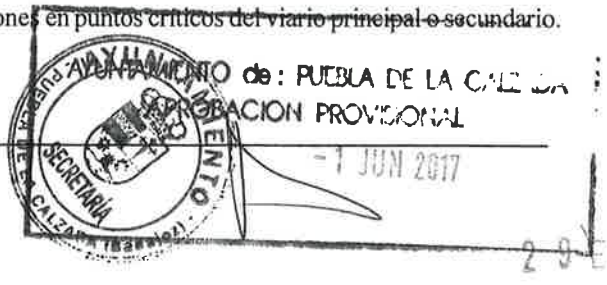
- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación e implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial.

- 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.

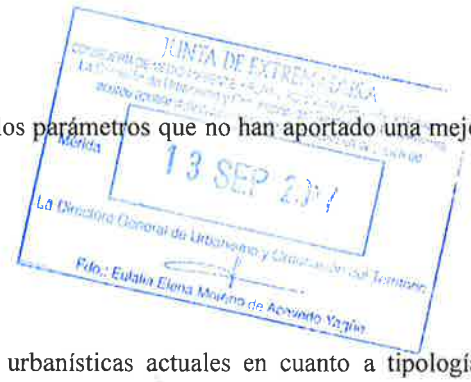
- Disminución del número de alturas en las manzanas de las zonas RC con admisión de tres plantas en las que pudiendo no se han construido edificaciones en tres alturas.

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





29 ENE 2018



- 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.

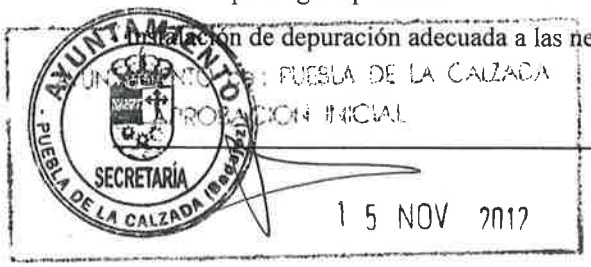
- Clasificación de suelo urbanizable para el uso industrial sobre los suelos no urbanizables situados al sur del actual polígono hasta llegar a la acequia E-I-28.

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

Infraestructuras

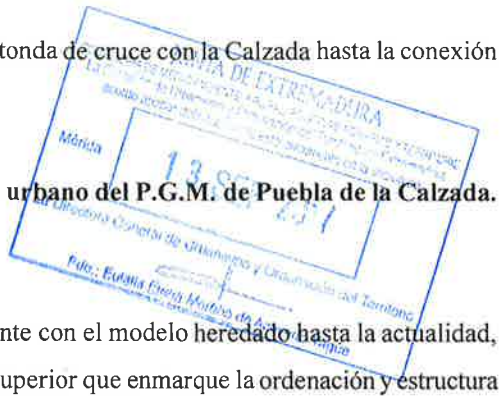
- Desdoblamiento de la red de saneamiento en concordancia con las exigencias de los códigos técnicos de la construcción, para lo cual el tratamiento de los arroyos puede adecuarse para que actúen como desagües naturales del terreno para aguas pluviales.

- 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.



a.4. Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M. de Puebla de la Calzada.

a.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.

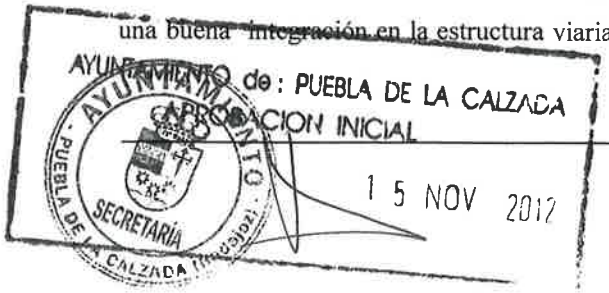
Actualmente se esta desviando el Cabrilla y el Caliente que implica una disminución del cauce de ambos arroyos y posibilita nuevos diseños del saneamiento. Se ha desechado la alternativa del trazado del AVE a través de la vega entre Puebla y Lobón, que la partía físicamente en dos. No existen intervenciones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

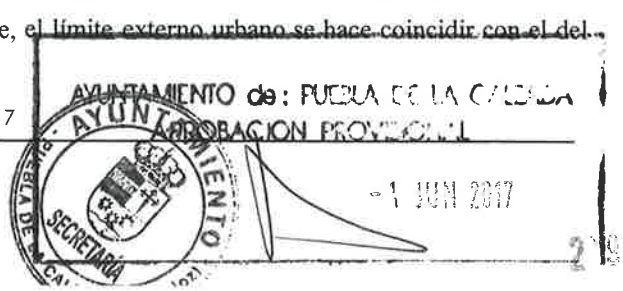
a.4.2. Modelo urbano

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 cave 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.

a.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 ultima, sin embargo el incremento de la superficie urbana y número del 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

JUNTA DE EXTREMADURA Mérida 13 SEP 2017
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION INICIAL 15 NOV 2012 SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION PROVISIONAL 1 JUN 2017 SECRETARÍA

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 limite 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:

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARÍA

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 201

		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.

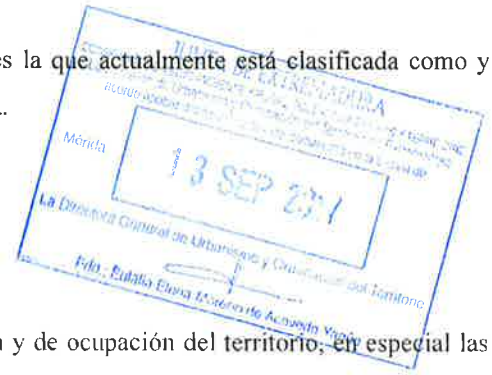
En el planeamiento vigente se clasificaba suelo urbanizable para este uso dentro del Sector 1, aproximadamente el 30% de su superficie. La superficie de suelo urbanizable que el PGM destina a uso residencial es de 35,33 Ha., con una densidad de 50 viviendas Ha. podrían edificarse un máximo de 1.748 viviendas, 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

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARIA
29 DIC 2017

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. recientemente aprobada.



a.5 Determinaciones del Plan General (Art. 70)

De ordenación estructural:

• La fijación de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.

• La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.

• La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.

• El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.

* La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

• Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.

• Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

• Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.

• Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.

• La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.

• Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.

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

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

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

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

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

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

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

De ordenación detallada

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

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

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
SECRETARIA
15 NOV 2012

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
SECRETARIA
1 JUN 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 2017

* La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.
* Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
* La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.
* El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
* La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

a.6 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 publica 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.

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.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
1 JUN 2017
SECRETARÍA
29 ENE

13 SEP 2017

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. Hemos usado la herramienta de planeamiento HDPUyT, las deficiencias de la misma esperamos que en entregas futuras estén subsanadas.

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

b) 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

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012
SECRETARÍA
PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA
PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)

9 ENE 2018

JUNTA DE EXTREMADURA
13 SEP 2017

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

b.1. Suelo urbano.

b.1.1. Delimitación.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de esta Memoria.
Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX, 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 aún 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 lUA-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.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
-1 JUN 2017

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
13 SEP 2017

b.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.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA

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.

13 SEP 23

b.2. Suelo urbanizable.

b.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 reaparto 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.

b.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.

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012
SECRETARIA
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARIA
ENE

13 SEP 2011

b.3. Suelo no urbanizable

b.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:

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 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 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.

4° 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.

b.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

AYUNTAMIENTO de PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACIÓN INICIAL
15 NOV 2012
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO de PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACIÓN PROVISIONAL
1 JUN 2017
SECRETARÍA
2 9 ENE

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)

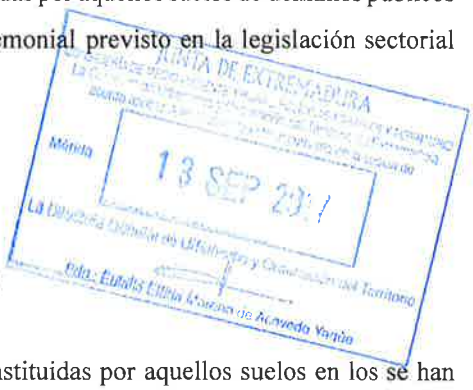
El PGM de Puebla de la Calzada dentro del SNU-P prevé las siguientes categorías específicas:

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 demonial 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 mas 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

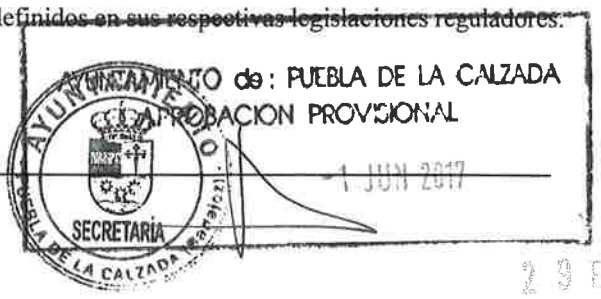
d) **Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PI)**

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 reguladoras.

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



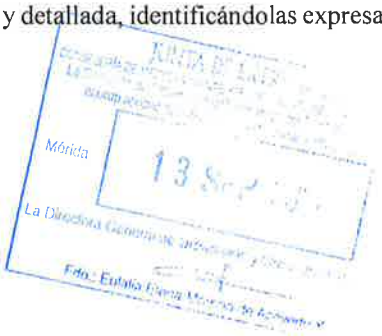




29 ENE 2018

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

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



c.1. Documentos que definen la ordenación estructural.

- **De las Normas Urbanísticas:**
- Título 1
- Título 2
- Título 3
- **De los Planos:**

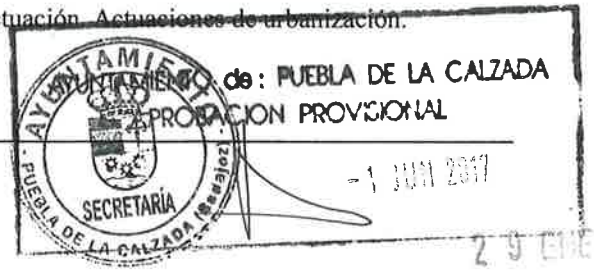
- OE-1	Directrices de Ordenación.
- OE-2/OE-11	Clasificación del suelo. Ordenación de catalogación.
- OE-3/ OE-6/ OE-7	Áreas de reparto, unidades de actuación urbanizadoras y sectores. Instrumento del desarrollo del plan. Reservas de viviendas de protección oficial.
- OE-4	Usos globales e intensidades (ZOUs)
- OE-5/OD-3	Ordenación de la red dotacional básica y red detallada dotacional.
OE-5/OD-3.1	Equipamientos, espacios libres y red de comunicación.
OE-5/OD-3.2	Red de abastecimiento.
OE-5/OD-3.3	Red de saneamiento.
OE-5/OD-3.4	Red eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones.
- OD-1	Unidades de actuación urbanizadoras (Alineaciones y rasantes).
- OD-2	Usos pormenorizados e intensidades (Topología).
- OE-9	Catalogación.

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

c.2. Documentos que definen la ordenación detallada.

- **De las Normas Urbanísticas:**
- Título 4
- Título 5
- **De los Planos:**
- OD-1 Unidades de actuación. Actuaciones de urbanización.

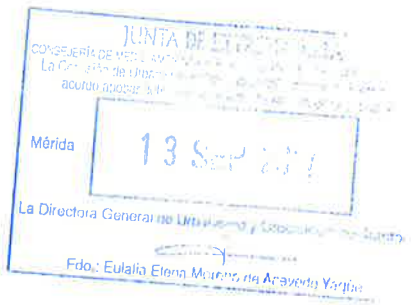




- OD-2 Calificación urbanística.
- OD-3.1 Núcleo urbano. Red pormenorizada dotacional: equipamientos y espacios libres.
- OD-3.2 Núcleo urbano. Red viaria pormenorizada.
- OD-3.3 Núcleo urbano. Red de abastecimiento pormenorizada.
- OD-3.4 Núcleo urbano. Red de saneamiento pormenorizada.
- OD-3.5 Núcleo urbano. Red pormenorizada: eléctrica, alumbrado, telefonía y telecomunicaciones.







29 EN

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

d.1 Suelo urbano.

ANALISÍS DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las ordenanzas del planeamiento vigente para uso residencial no fijan de forma explicita la edificabilidad para cada zona de ordenación, por lo que la hemos establecido a partir de la ocupación permitida, en algunos casos en el supuesto más habitual, ya que para las ordenanzas de edificaciones retranqueadas puede variar según la superficie de la parcela:

ORDENANZA	EDIFICABILIDAD
RC/III	Residencial 2,4 m^2/m^2 Total 2,6 m^2/m^2
RUI/II	1,7 m^2/m^2
RUR/II	1,4 m^2/m^2
RBL/ IV	3 m^2/m^2

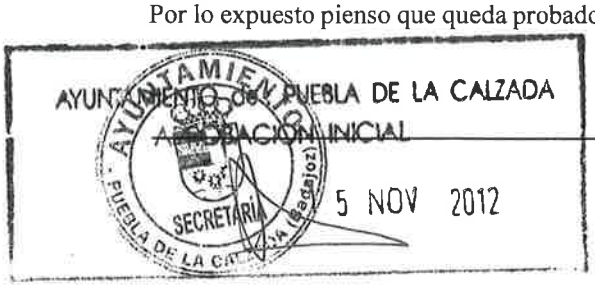


En las ordenanzas RC/III la ocupación permitida en uso residencial es del 80% en todas las plantas por lo que la edificabilidad máxima para uso residencial es 2,4 m^2/m^2, permitiendo la ocupación al 100% en planta baja para uso comercial, por lo que para la justificación del punto 1 del Art. 74 emplearemos la edificabilidad máxima residencial.

Conjunto histórico

La zona de ordenación de mayor densidad es la correspondiente al conjunto histórico con una superficie total de 535.646,03 m^2 y una superficie de suelo con ordenanza RC y tres alturas de 75.218,78 m^2 y de dos alturas 230.007,07 m^2, siendo el resto suelo dotacional, si multiplicamos estas superficies por sus respectivas edificabilidades obtenemos una superficie máxima de techo con uso residencial de 548.536 m2, que implica una edificabilidad de esta zona de 1,02 m^2/m^2.

En teoría, matemáticamente, el exceso de superficie de techo residencial que se podría alcanzar en el supuesto que la totalidad de la edificabilidad se hubiera destinado a uso residencial sería de 12.890 m^2, superficie que supone el 4% de la superficie de uso lucrativo de la zona (305.225,85 m^2). Mayoritariamente en las edificaciones de tres alturas la planta baja se ha destinado a uso comercial y también algunas de dos tienen uso comercial en planta baja, si consideramos que la superficie de suelo con tres plantas es de 75.218,78 m^2, con que un 20% se destine a uso comercial, esta edificabilidad residencial en la práctica y en la teoría es inalcanzable legalmente. Por lo expuesto pienso que queda probado que realmente y teóricamente la edificabilidad residencial de la zona





urbanística de mayor densidad residencial del suelo urbano consolidado es inferior a 1 m^2/m^2, límite máximo que establece el Art. 74.1 para poder incrementarla en esta zona.

Conjunto de suelo urbano residencial

Sobre el conjunto del suelo urbano con uso global residencial que tiene una superficie aproximada de 1.215.522 m^2, vamos a calcular la superficie total de techo de uso residencial, para lo cual se ha medido la superficie de suelo con aprovechamiento residencial y se ha multiplicado por su correspondiente edificabilidad neta:

ORDENANZA	SUP. SUELO M2	EDIFICABILIDAD	SUP. DE TECHO M2
RC/ III	78.168,32	2,4 m^2/m^2	187.604,38
RUI / II	520.622,21	1,7 m^2/m^2	885.057,76
RUR / II	32.953,43	1,4 m^2/m^2	46.134,80
RBL / IV	9.147,25	3 m^2/m^2	27.441,75
TOTAL SUPERFICIE DE TECHO RESIDENCIAL			1.146.238,69

La edificabilidad resultante para la zona de suelo urbano con uso residencial es de 0,94 m^2/m^2, si tenemos en cuenta que al igual que ocurre en la zona de mayor densidad estudiada anteriormente, que en este computo se encuentran suelos con uso terciario y dotacional, por ser compatibles con el uso residencia, la edificabilidad real de uso residencial es inferior y por tanto inferior a 1m^2/m^2.

Conjunto de suelo urbano

La superficie total de suelo urbano de la revisión de las NN.SS es aproximadamente 1.771.576,35 m^2., incluyendo los suelos de uso residencial e industrial, sobre el conjunto del suelo urbano la que la edificabilidad de uso residencial es 0,64 m^2/m^2.

Edificabilidad en las unidades de actuación

En las unidades delimitadas por el planeamiento vigente la edificabilidad bruta es superior al 1 m^2/m^2, en concreto se adjunta un cuadro de superficies correspondiente a las dos últimas en gestionarse UA-18 y UA-5 y la UA-2, que no se ha desarrollado y ha sido delimitada nuevamente como UA-1 por el PGM.

UA-18, UA-05 Y UA-02 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Unidad	Tipología	S. bruta	Aprob. objetivo	Edific. m^2/m^2	Z.verde	Dotacional
UA -18	RUR, RUI	5730	10152,00	1,77	345	0,00
UA -05	RC	12644	25728,00	2,03	160	0,00
UA -02	RC	17043,23	17143,37	1,17	400	0,00

ANALISÍS DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN LA PROPUESTA DEL PGM.

Zonas de ordenación del conjunto histórico

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2012
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
1 JUN 2017
SECRETARIA

Como criterio general se ha partido de mantener las edificabilidades, matizándolas como en el caso de RUI con una edificabilidad de 1,7 m^2/m^2, que en la ordenanza que proponemos se ha disminuido la edificabilidad residencial a 1,6 m^2/m^2 y se admite la ocupación al 100% en planta baja para uso comercial, en cuyo caso se admite un aumento de la edificabilidad de 0,2 mantenido la de uso residencial en 1,6 m^2/m^2, se ha eliminado la ordenanza de RBL que es la que podía alcanzar una edificabilidad mayor 3 m^2/m^2, si bien es cierto que eran pocas las parcelas calificadas. Si se ha bajado la altura de tres a dos en un grupo de manzanas, con una superficie de en las que actualmente se admiten y mayoritariamente se han ejecutado edificaciones con dos plantas, disminuyendo la edificabilidad permitida, en concreto se han calificado con dos alturas una superficie de

La ZON, corresponde al conjunto histórico con una superficie total de 529.351,34 m^2 y una superficie de suelo con tres alturas de 50.655,67 m^2 y de dos alturas 254.570,80 m^2, siendo el resto suelo dotacional, el producto de estas superficie de suelo por sus respectivas edificabilidades da un una superficie total potencial de techo residencial de 528.886,89 m^2, con una edificabilidad de 0,99 m^2/m^2, inferior a 1 m^2/m^2. Si consideramos que mayoritariamente las edificaciones de tres alturas han destinado la planta baja a usos terciarios, que de las de dos también hay parte de uso terciario en planta baja y que del suelo residencial también hay parte destinado a usos dotacionales, parece admisible que la edificabilidad destinada efectivamente a uso residencial del total de la zona la estimemos inferior a 1 m^2/m^2.

Mérida 13 SEP

Conjunto de suelo urbano residencial

Hemos considerado el conjunto de suelo urbano destinado a uso residencial, compuesto por la ZON y el suelo urbano de la ZOA, totalizando una superficie de 1.478.737,51 m^2, a continuación exponemos las edificabilidades y superficies de suelo residencial según la ordenanza de aplicación, para poder calcular la sup. de techo total:

ORDENANZA	SUP. SUELO M2	EDIFICABILIDAD	SUP. DE TECHO M2
ED/ III	57.133,14	2,4 m^2/m^2	137.119,54
ED/ II	254.570,81	1,6 m^2/m^2	407.313,30
EH	290.614,51	1,6 m^2/m^2	464.983,22
ER	29.740,68	1,4 m^2/m^2	41.636,95
EA	2.985,19	0,25 m^2/m^2	746,30
TOTAL SUPERFICIE DE TECHO RESIDENCIAL			1.051.799,31

Sobre el conjunto del suelo urbano residencial la edificabilidad de es 0,71 m^2/m^2,

Las unidades de actuación delimitadas en el PGM en suelo urbano UA/SU-1 y UA/SU-2, tienen una edificabilidad bruta de 0,7 m^2/m^2 y las que tienen programa de ejecución aprobado se han desarrollado acorde a las determinaciones del planeamiento vigente. La superficie de las unidades de actuación está incluida en el conjunto de suelo urbano residencia analizado anteriormente.

Según puede comprobarse en las respectivas fichas, la edificabilidad residencial propuesta por el Plan General

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
SECRETARIA
15 NOV 2012
AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
SECRETARÍA
-1 JUN 2017
29 ENE 2018

para estas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado es inferior a 0,7 m^2/m^2, inferior por tanto a la máxima establecida por el artículo 74.1 de la LSOTEX, de 1 m^2/m^2, se establecen las reservas de suelos dotacionales acorde al punto 1 del Art. 123, y al punto 2 del Art. 74. El PGM de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo 74 prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 30% del aprovechamiento objetivo para uso residencial en cada unidad de actuación.

UA/SU-1

Corresponde as la anterior UA-2, no se ha presentado iniciativa para su desarrollo y a pesar que no hay incremento de edificabilidad se han aumentado las cesiones de suelo de reserva dotacional en base al Art. 123, ya que consideramos importante este suelo dotacional para protección del arroyo y para la funcionalidad viaria de cara a la conexión de futuras ampliaciones al otro margen del Cabrilla. La edificabilidad bruta de 0,6674 m^2/m^2, las superficies de cesiones han pasado de 400 m^2 a 1.573,48 m^2, de cesión de reserva de zona verde y 2.097,97 m^2 de cesión de reserva para dotaciones y equipamientos.

UNIDADES EXISTENTES CON PROGRAMA DE EJECUCIÓN APROBADO

Las unidades de actuación del planeamiento vigente que en la actualidad o con anterioridad a la aprobación del presente documento han obtenido la aprobación del programa de ejecución para su desarrollo, se regirán por las determinaciones del planeamiento vigente y serán las expresadas en el correspondiente programa de ejecución. Esta es la situación de las unidades de actuación UA-1A, UA-1B, UA-5, UA-18, UA-21, UA-21B, UA-22, UA-23.

Mérida 13 SEP 2017

SUPERFICIES DOTACIONALES

Las superficies destinadas a usos dotacionales, actualmente, se expresan a continuación distinguiendo los espacios libres de los equipamientos y según la zona de ordenación en que se incluyen en la propuesta del PGM.

ZONA	ESP. LIBRES	EQUIPAMIENTO
CONJUNTO HISTÓRICO	2.564,31	9.998,12
ENSANCHE	28.504,44	46.745,26
INDUSTRIAL	10.740,99	52.694,62
TOTAL	41.809,74	109.438,00
TOTAL SUP. DOTACIONAL		151.247,74

Respecto a la superficie total de techo residencial 1.146.238,69 m^2, si le fueran de aplicación los estándares de calidad de la LSOTEX la superficie de suelo dotacional necesaria sería de 401.183,54 m^2, frente a los 151.247,74 m2. existentes, que se pueden aumentar con superficies dotacionales compatibles en bajos residenciales, pero quedando lejos de los actuales estándares, no obstante Puebla de la Calzada no presenta un déficit acusado de actividades dotacionales por falta de suelo.

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
-1 JUN 2017

En relación a la Reserva dotacional básica de suelos destinados a zonas verdes y espacios libres si se cumple con los mínimos exigibles para poblaciones con más de 5.000 habitantes, ya que si utilizamos la hipótesis más optimista para el año 2.020 la población sería de 5817 habitantes, precisando 5000 m^2 por habitante en la red dotacional básica de zonas verdes con una superficie de 29.085 m^2, frente a los 41.809 m^2 existentes, sin que se desarrollaran nuevos suelos urbanizables, en los que si se aplicarían los estándares de la LSOTEX, por lo que se ampliarían las superficies de zonas verdes y de equipamientos, cuando se desarrolle el suelo industrial se mejorará la proporción de suelo dotacional respecto al número de habitantes y de techo residencial.

d.2 Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable propuesto por el Plan General respeta las limitaciones que en cuanto a densidad y edificabilidad se establecen en el apartado 2.2.a) del artículo 74 de la LSOTEX, se han establecido cuatro áreas de reparto en suelo urbanizable, la AR/SUB-1 agrupa todos los sectores de uso global residencial con una edificabilidad máxima de 0,7 m^2/m^2 y una densidad máxima de 50 viviendas por hectárea, la AR/SUB-2 con un solo sector de uso global residencial en un 40% y uso global industrial en un 60% su edificabilidad máxima es de 0,7 m^2/m^2 y AR/SUB-3 dividido en seis sectores de uso global industrial su edificabilidad máxima es de 0,7 m^2/m^2 y aprovechamiento medio de 0.5740 Ua y la AR/SUB-4 la constituye un solo sector de uso global industrial su edificabilidad máxima es de 0,7 m^2/m^2.

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

Se detalla en el cuadro siguiente:

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2. a),b), c) y d) y el porcentaje de aprovechamiento residencial destinado a vivienda de protección, el 25% que establece el 74.3 de la LSOTEX ha sido elevado al 30% por la Ley 8/2007, de 29 de mayo, de suelo y al 40% por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001 y vuelta a reducir al 30% por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001.

Sectores de uso global Residencial

AREA DE REPARTO AR/SUB.1	SUB-1.1	SUB-1.2	SUB-1.3
SUP. BRUTA	125854,57	92254,70	45758,04
EDIF. BRUTA	0,70	0,70	0,70
NUM. VIVIEN	629,3	461,3	228,8
C. DOTACIONES	17619,64	12915,66	6406,13
C. Z. VERDE	13214,73	9686,74	4804,59
Núm. Aparcamiento	1057,2	774,9	384,4
Núm. Aparcamiento público	528,6	387,5	192,2
Aprovechamiento medio	0,6076	0,6076	0,6076
Aprovechamiento subjetivo	68822,31	50448,56	25022,33
Aprovechamiento objetivo	76469,24	56053,96	27802,59
Uso Global	Residencial	Residencial	Residencial

JUNTA DE EXTREMADURA Mérida 13 SEP 2017

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION INICIAL 15 NOV 2012 SECRETARÍA PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)

AYUNTAMIENTO de : PUEBLA DE LA CALZADA APROBACION PROVISIONAL - 1 JUN 2017 SECRETARÍA PUEBLA DE LA CALZADA (Badajoz)

29 ENE 2018

AREA DE REPARTO AR/SUB.5	SUB-5.1
SUP. BRUTA	57635,83
EDIF. BRUTA	0,70
NUM. VIVIEN	288,2
C. DOTACIONES	8069,02
C. Z. VERDE	6051,76
Núm. Aparcamiento	484,1
Núm. Aparcamiento público	242,1
Aprovechamiento medio	0,6076
Aprovechamiento subjetivo	31517,58
Aprovechamiento objetivo	35019,53
Uso Global	Residencial

Sectores de uso global industrial

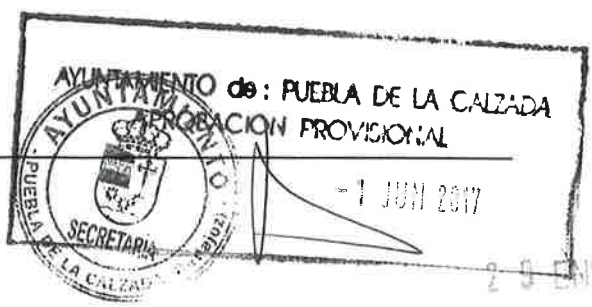
AREA DE REPARTO AR/SUB.2	SUB-2.1
SUP. BRUTA	95615,93
EDIF. BRUTA	0,70
NUM. VIVIEN	66931,2
C. DOTACIONES	4780,80
C. Z. VERDE	9561,59
Núm. Aparcamiento	717,1
Núm. Aparcamiento público	358,6
Aprovechamiento medio	0,5740
Aprovechamiento subjetivo	49395,19
Aprovechamiento objetivo	54883,54
Uso Global	Industrial



AREA DE REPARTO AR/SUB.3	SUB-3.1	SUB-3.2	SUB-3.3	SUB-3.4	SUB-3.5	SUB-3.6
SUP. BRUTA	71867,49	83486,39	103119,93	113598,13	68620,11	49513,61
EDIF. BRUTA	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
NUM. VIVIEN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	247,6
C. DOTACIONES	3593,37	4174,32	5156,00	5679,91	3431,01	2475,68
C. Z. VERDE	7186,75	8348,64	10311,99	11359,81	6862,01	4951,36
Núm. Aparcamiento	539,0	626,1	773,4	852,0	514,7	371,4
Núm. Aparcamiento público	269,5	313,1	386,7	426,0	257,3	185,7
Aprovechamiento medio	0,5740	0,5740	0,5740	0,5740	0,5740	0,5740
Aprovechamiento subjetivo	37126,75	43129,07	53271,76	58684,79	35449,15	25578,73
Aprovechamiento objetivo	41251,94	47921,19	59190,84	65205,33	39387,94	28420,81
Uso Global	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial

AREA DE REPARTO AR/SUB.4	SUB-4.1
SUP. BRUTA	14245,86
EDIF. BRUTA	0,70
NUM. VIVIEN	71,2
C. DOTACIONES	712,29
C. Z. VERDE	1424,59
Núm. Aparcamiento	106,8
Núm. Aparcamiento público	53,4
Aprovechamiento medio	0,5740
Aprovechamiento subjetivo	7359,41
Aprovechamiento objetivo	8177,12
Uso Global	Industrial





AREA DE REPARTO AR/SUB.6	SUB-6.1
SUP. BRUTA	27343,45
EDIF. BRUTA	0,70
NUM. VIVIEN	136,7
C. DOTACIONES	1367,17
C. Z. VERDE	2734,35
Núm. Aparcamiento	205,1
Núm. Aparcamiento público	102,5
Aprovechamiento medio	0,5740
Aprovechamiento subjetivo	14125,63
Aprovechamiento objetivo	15695,14
Uso Global	Industrial



Dado que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbanizable en que se permita el uso residencial es de 35 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 deben destinarse a zonas verdes, la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales.
Otro tanto sucede con el suelo reservado para las dotaciones públicas en sectores de uso industrial cuya dotación total y parcial de espacios libres satisfacen las proporciones mínimas respectivamente establecidas (15% y 10%).

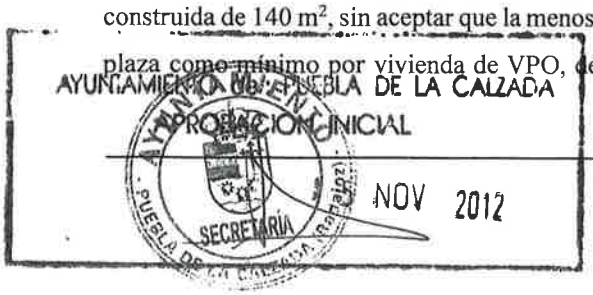
En todos los sectores se prevé una dotación de plazas de aparcamiento equivalente a una por cada cien metros cuadrados de edificación, tanto residencial como de cualquier uso, debiendo tener carácter público el 50%, de conformidad con lo establecido en la LSOTEX.

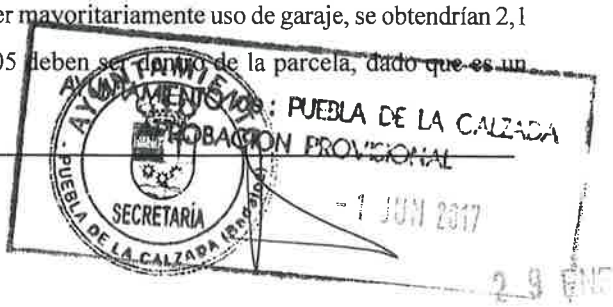
El número de reserva de plazas de aparcamientos se ha realizado según las determinaciones del punto d.1.1 del Art. 28 del RP, siendo de 1 plaza por cada 100 m^2 de techo de cualquier uso, incluso el dotacional. El aprovechamiento objetivo máximo de 7.000 m^2 por hectárea con una densidad máxima de 50 viviendas, que establece el plan implica una media de 140 m^{2}por vivienda, de los cuales una media de 25 m^2 son destinados al uso de cochera, ya que todas las ordenanzas obligan a la reserva de una plaza de garaje dentro de la parcela, cubierta o no, por lo que mayoritariamente las viviendas pueden destinar a uso residencial unos 115 m^2 útiles.

Hemos partido de analizar las superficies de de una vivienda de VPO típica de pueblo:

Superficie útil de vivienda	90 m^2
Superficie útil de garaje	25 m^2
Superficie útil de trastero	8 m^2
Superficie útil total	123 m^2

La superficie construida media es de 140 m^2 lo que implica una proporción de 1.14 entre la superficie construida y la útil, que está dentro de lo posible con un diseño muy ajustado, si no es difícil sacar 123 m^2 útiles con 140 m^2 de superficie construida.
Entiendo que si se aplicara 1,5 plazas por cada vivienda por considerar que la media tiene una superficie construida de 140 m^2, sin aceptar que la menos 25 m^2 van tener mayoritariamente uso de garaje, se obtendrían 2,1 plaza como mínimo por vivienda de VPO, de las cuales 1,05 deben ser dentro de la parcela, dado que es un



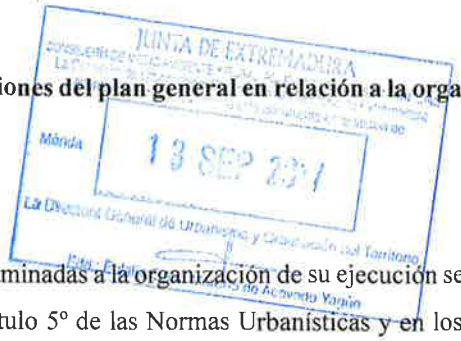


mínimo legal, para cumplirlo habrá que obligar a la reserva dentro de la parcela de dos plazas por VVP, no pienso que el objetivo de la LEY sea tener una reserva de dos plazas por VPO. Por imperativo legal al menos el 40% de las viviendas de los sectores serán VPO y las restantes tendrán características superficiales similares. Por lo expuesto considero justificado el número de reserva de plazas de aparcamientos.









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

e.1 Ejecución del Plan General.

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

En suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, el Plan prevé la delimitación de áreas de reparto, así como la delimitación orientativa de unidades de actuación urbanizadora.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por los sectores delimitados con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General Municipal de Puebla de la Calzada no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

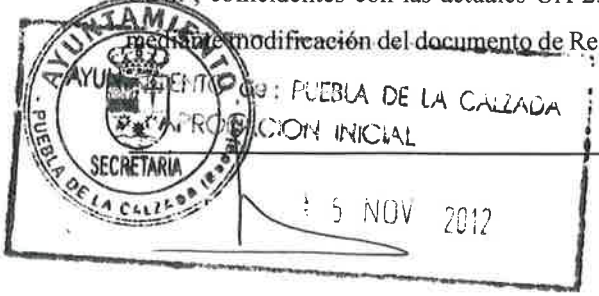
Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen.

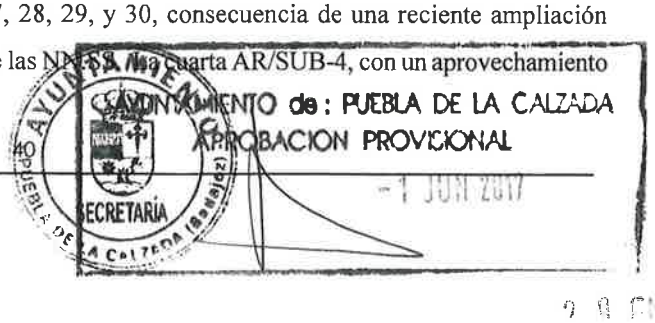
e.2 Criterios para la delimitación de áreas de reparto.

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

Las características de las unidades de actuación en suelo urbano de uso global residencial UA/ SU-1 y UA/ SU-2 hacen que cada una constituya una área de reparto con un aprovechamiento medio de 0,6076 Ua/m^2. Las restantes unidades UA1A, UA-1B, UA-5, UA-18, UA-21A, UA-21B, UA-22, UA-23, que son las que tienen programa de ejecución aprobado se han gestionado formalmente acorde a la LSOTEX y con las determinaciones del planeamiento vigente.

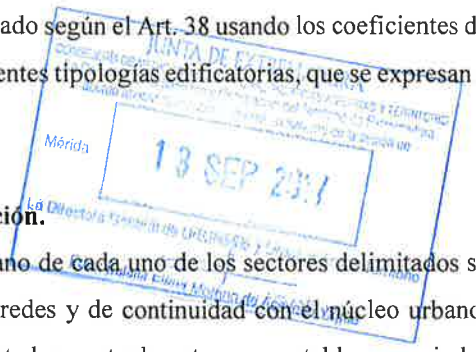
En suelo urbanizable se han establecido cuatro áreas de reparto, la primera AR/SUB-1abarca los cuatro sectores de uso exclusivo residencial, con un aprovechamiento medio de 0.6076 Ua/m^2. La segunda AR/SUB-2 abarca el único sector de uso global industrial, con un aprovechamiento medio de 0.0574 Ua/m^2, su situación de frontera entre el suelo urbano consolidado y suelo urbanizable nos ha inducido a la constitución de un área distinta. La tercera AR/SUB-3 está compuesta por seis sectores de uso industrial, con un aprovechamiento medio de 0.05740 Ua/m^2, coincidentes con las actuales UA-25, 26, 27, 28, 29, y 30, consecuencia de una reciente ampliación mediante modificación del documento de Revisión de las NNSS la cuarta AR/SUB-4, con un aprovechamiento





medio de 0.05740 Ua, se establece coincidente con un solo sector de uso industrial en el límite del término y rodeado de suelo urbano industrial consolidado, que hace difícil su conexión al resto de las redes generales, por lo que su dependencia del desarrollo de otros sectores, su aislamiento y características particulares hacen recomendable que constituya un área de reparto independiente.

El aprovechamiento medio de los diferentes sectores se ha calculado según el Art. 38 usando los coeficientes de de homogenización según el rendimiento económico de las diferentes tipologías edificatorias, que se expresan a continuación en el apartado e.4.



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

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

Las condiciones objetivas que legitiman la incorporación al proceso urbanizador de cada una de las actuaciones previstas se determinan por el Plan General en las fichas que de cada unidad se incluyen en el documento de normativa urbanística y como determinación general para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable será necesario tener garantizado el saneamiento y depurado de las aguas residuales.

e.4 Coeficientes de homogeneización empleados.

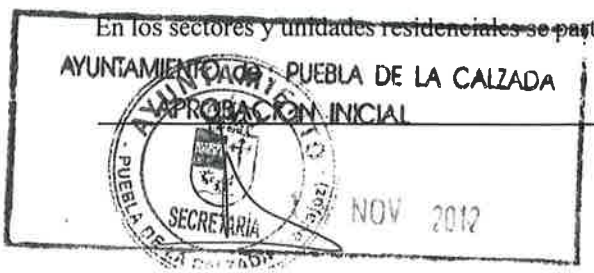
Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio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

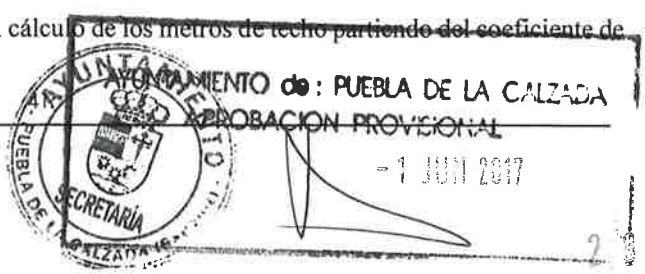
Uso	Coeficiente de homogenización
Vivienda libre	1,00
Vivienda protegida	0,67
Terciario	1,00
Industrial en hilera	0,82
Industrial aislada	0,82

e.4 Cálculo del aprovechamiento medio.

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

En los sectores y unidades residenciales se parte del cálculo de los metros de techo partiendo del coeficiente de





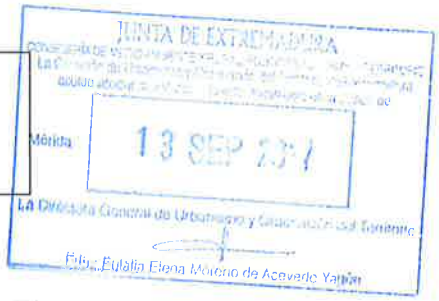
edificabilidad máxima, se ha aplicado los coeficientes anteriores, considerando el 60% de la edificabilidad destinada a vivienda libre y el 40% a vivienda protegida, de esta forma obtenemos el aprovechamiento objetivo en unidades de aprovechamiento urbanístico, que dividido por la superficie total neta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

En los sectores industriales o mixtos se ha actuado de igual forma, usando los coeficientes correctores de tipologías del cuadro anterior a las superficies con aprovechamiento de cada una, destinando el 40% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

El aprovechamiento objetivo se ha calculado partiendo de la suma de la edificabilidad bruta máxima de los sector o unidad de actuación, multiplicada por la superficie total de sector o unidad, a esta superficie máxima de techo se le han aplicado los coeficientes de homogenización según el rendimiento de la tipología edificatoria, obteniendo el aprovechamiento objetivo. El aprovechamiento medio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo entre la superficie total del área menos la superficie dotacional pública ya afectada a su destino.

Áreas de reparto de uso residencial

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



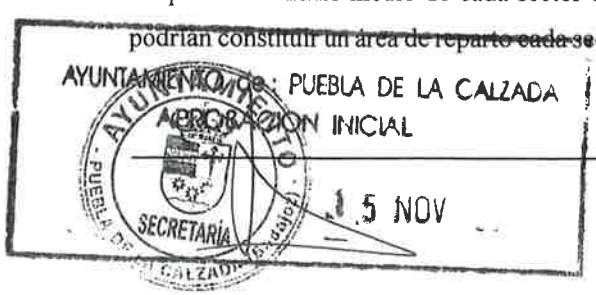
Áreas de reparto de uso industrial

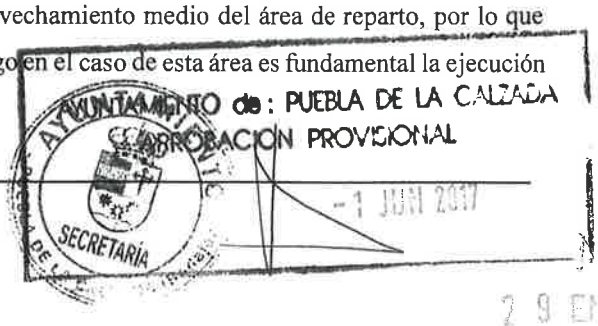
$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total x Edif. max.}(\ 1.0x0{,}82)}{\text{Sup. Total- Sup. dot . afecto a su destino}}$$

ÁREA	SUP. TOTAL	EDIFICABILIDAD	HOMOGENIZACIÓN	APROV. MEDIO
AR/SU-1	15.717,52	0,6674	0,6x1+0,4x0,67	0,5793
AR/SBU-1	263.867,31	0,7	0,6x1+0,4x0,67	0,6076
AR/SBU-2	95.615,93	0,7	1x0,82	0,574
AR/SBU-3	490.205,66	0,7	1x0,82	0,574
AR/SBU-4	14.245,86	0,7	1x0,82	0,574
AR/SBU-5	57.635,83	0,7	0,6x1+0,4x0,67	0,6076
AR/SBU-6	27.343,45	0,7	1x0,82	0,574

El Área de reparto AR/SBU-1 incluye los sectores SUB-1.1, SUB-1.2, SUB-1.3, el aprovechamiento medio de cada sector es igual al aprovechamiento medio del área de reparto, por lo que podrían constituir un área de reparto cada sector.

El Área de reparto AR/SBU-3 incluye los sectores SUB-3.1, SUB-3.2, SUB-3.3, SUB-3.4., SUB-3.5, SUB-3.6., el aprovechamiento medio de cada sector es igual al aprovechamiento medio del área de reparto, por lo que podrían constituir un área de reparto cada sector, sin embargo en el caso de esta área es fundamental la ejecución

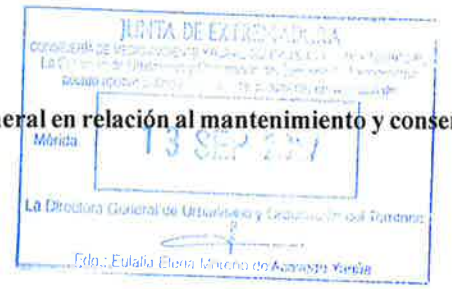




29 ENE 2018

de un colector por el vial central del área, del que participan todos los sectores, por lo que inicialmente se plantea la constitución de una sola área de reparto para remarcar le carácter unitario que debería tener la gestión y ejecución del conjunto.

Las restantes áreas de reparto están constituidas por un solo sector o unidad de ejecución.



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

f.1 Justificación.

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-2-8 y OE-9, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

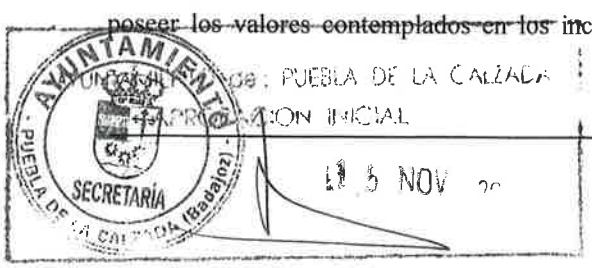
La inclusión en el Catálogo de cada uno de estos elementos, así como la asignación de los tres niveles de protección establecidos es consecuencia de los valores y grado de interés que concurren en cada uno de ellos, según el análisis realizado en la fase de Información.

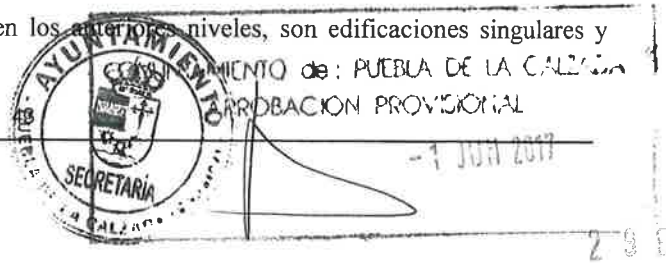
El Catálogo constituye un documento independiente y anejo al resto del PGM, compuesto del texto con el articulado y las fichas individuales de cada elemento o conjunto y gráficamente por dos planos de situación de los diferentes elementos según se encuentren en el conjunto urbano a escala 1:2.000 (OE-9 CATALAGACIÓN) o en el s.n.u. a escala 1:10.000 (OE-2-8 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DE CATALAGACIÓN)
El catálogo incluye elementos y edificios de interés arquitectónico y elementos y lugares de interés arqueológico.

Se asigna el Nivel de Protección Integral, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica del municipio elaborada por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, bien en el preinventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo.

Se incluyen en el Nivel de Protección Media los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental, también se encuentran incluidos en el inventario de bienes inmuebles de la Consejería de Cultura

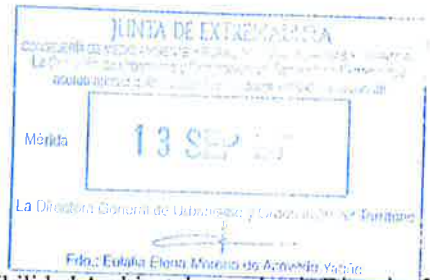
Se incluyen en el Nivel de Protección Ambiental las edificaciones que sin gozar de la relevancia histórica o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, son edificaciones singulares y





funcionalmente simbólicos o importantes en la actividad ciudadana y cultural.

Al margen del catálogo se establecen unas normas de composición y estética de las edificaciones para preservar ambientalmente sobre todo el conjunto del núcleo histórico, por su especial interés para la imagen visual urbana de Puebla de la Calzada.



g. Evaluación de impacto ambiental

g.1 Objeto.

El PGM incluye como documento anejo Informe de Sostenibilidad Ambiental, 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.

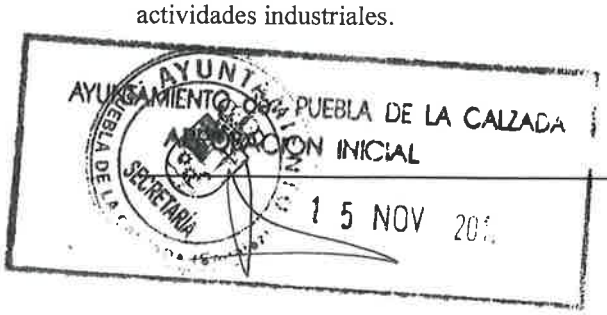
h. Justificación de la innecesariedad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal abarque la de terrenos pertenecientes a términos colindantes.

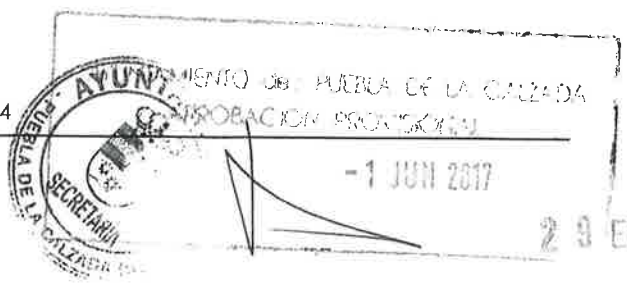
h.1 Justificación.

El Plan General Municipal de Puebla de la Calzada no contiene determinaciones sobre suelos de otros términos municipales pero si que prevé las conexiones de su red viaria en un futuro con la de Montijo a través de suelos de su término.

La red de saneamiento de Montijo atraviesa el término municipal de Puebla de la Calzada hasta la EDAR y vertido en el Guadiana, con importantes perdidas y vertidos incontrolados, sobre todo al Cabrilla, también existen instalaciones industriales en término de Montijo colindantes por el este al de Puebla de la Calzada, que carecen de conexión a la red general de saneamiento, realizando vertidos al caliente directamente. Recientemente la Junta de Extremadura ha redactado un proyecto de mejora de los saneamientos generales de ambas localidades, entendemos que esta es la línea a seguir y que debe realizarse un estudio mas amplio del saneamiento de las zonas industriales de Montijo al este del término de Puebla de la Calzada, en el entorno de la EX-328, para garantizar un correcto saneamiento y depuración de sus vertidos, que actualmente se realizan al arroyo Caliente directamente, atravesando después el término de Puebla por este cauce colindante al núcleo urbano.

Sería necesaria la regulación conjunta de usos del suelo en las zonas colindantes de ambos términos para evitar incoherencias, limitaciones o la frustración de futuras posibilidades a nivel urbano positivas para ambas localidades. El presente PGM prevé futuras ampliaciones de uso residencial hasta el límite del término de Puebla de la Calzada por el este, en contacto con el de Montijo, en el que se están admitiendo la implantación de actividades industriales.





Como conclusión diremos que el PGM de Puebla de la Calzada no contiene determinaciones sobre suelos de otros términos municipales, pero si está afectado y se precisa la concertación urbanística con Montijo. En ese sentido se realizó el avance cumpliendo con la función de concertación prevista en el Art. 77 de la LSOTEX y 118 a 129 del RP, sin éxito tras varios intentos de contacto con la Corporación de Montijo.

Badajoz 31 de julio de 2.017

Equipo Redactor

Fdo: Jesús Boraita Hermosell

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION INICIAL
15 NOV 2017
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO de: PUEBLA DE LA CALZADA
APROBACION PROVISIONAL
- 1 JUN 2017
SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
La Comisión de Urbanismo
acordó aprobar definitivamente
Mérida 13 SEP 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno Arévalo Vicente

29 ENE 2