INDICE

I.- INTRODUCCION 1

II.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PRESENTE DOCUMENTO 6

III.- DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS. EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO. 7
1.- PROBLEMATICA GENERAL. 7
2.- DIRECTRICES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO A DESARROLLAR. 23
3.- DIMENSIONAMIENTO DE LAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO. 24

IV.- EL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA. 25
1.- DURANTE EL PROCESO DE ELABORACION DEL DOCUMENTO 25
1.- DURANTE EL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA 27

V.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACION 28
1.- ORDENACION ESTRUCTURAL 29
2.- ORDENACION PROPUESTA. 29
2.1.- SUELO URBANO. 30
2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado 31
2.1.2.- Suelo Urbano no consolidado 31
2.1.3.- El Catálogo de Bienes Protegidos 35
2.1.4.- Infraestructuras urbanas 36
2.2.- EL SUELO NO URBANIZABLE. 37
2.2.1.- Criterios para la valoración del territorio 37
2.2.2.- Valoración del territorio. 41
2.2.3.- La Calificación del Suelo No Urbanizable 41
2.- CUATIFICACION DE LA PROPUESTA. 42
3.- JUSIFICACION DE LOS ESTADARES ESTABLECIDOS EN EL ART.74 DE LA LESOTEX.
3.1.- JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES. 44
3.2.- JUSTIFICACION DE LAS SUPERFICIES PARA ZONAS VERDES. 45
4.- CALIFICACION DEL SUELO URBANO. 46
5.- ANALISIS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACION DEL TRAFICO, LA MOVILIDAD, LA ACCESIBILIDAD Y EL TRANSPORTE COLECTIVO. 53
6.- EVALUACION DE LAS IMPLICACIONES ECONOMICAS DELAS PROPUESTAS DEL PLAN. PROGRAMACION. 53
7.- EVALUACION DE LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA. 56

VI.- LAS PROPUESTAS DE GESTION 47
1.- ACTUACION DIRECTA. 48
2.- EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 48
3.- EL SUELO NO URBANIZABLE. 49

ANEXO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

MEMORIA

I.- INTRODUCCION

Municipio de la provincia de Cáceres. Se localiza entre los 39°15' de latitud norte y 6°10' de longitud oeste. Pertenece a la comarca de Cáceres. Hoja del M.T.N. núms.729 y 730. La distancia a la capital de provincia es de 43 km. Tiene una extensión de 37,99 km2.

El término tiene una topografía irregular por estar situado en el punto de encuentro entre la penillanura cacereña y la Sierra de Montánchez. La máxima altitud la alcanza en Cabeza Porquera (536 m.) mientras que la menor altitud es de 440 m. en el Regato de los Maderos y el Arroyo de Santiago. El relieve es muy llano, con pendientes siempre inferiores al 10%. Los cursos de agua carecen de importancia, pues el regato de la Retuerta permanece seco la mayor parte del año. Por ello, no presentan una vegetación de ribera desarrollada, lo que conlleva que tampoco tengan un especial valor paisajístico.

El clima es de tipo mediterráneo. La temperatura media anual es de 15,8°. Los inviernos son suaves, con una temperatura media de 7,3°, alcanzando la mínima absoluta valores de -4,5°. El verano es bastante cálido, con una temperatura media estacional de 24,8°, con unas medias mensuales de las máximas absolutas que alcanzan los 39,9°. La precipitación media anual es de 667,8mm. La estación más lluviosa es el invierno (271,2mm.) Y la más seca el verano (33,7 mm.).

La formación vegetal es del tipo Durilignosa, representada por un bosque esclerófilo cuyas especies más características son: la encina (Quercus rotundifolia) y el acebuche (Olea sylvestris). El matorral lo constituyen numerosas especies vegetales, entre las que cabe señalar: la jara (Cistus ladanifer), la aulaga (Genista hirsuta) y el cantueso (Lavandula pedunculata).

Población: Como se observa en el cuadro, la población ha experimentada un constante crecimiento desde principios de siglo, hasta que dicho proceso se ha visto interrumpido, a partir de 1960, por causa

de la emigración, que ha hecho que esta población pierda, hasta 1986, casi el 70 por ciento de sus efectivos demográficos.

La emigración ha provocado un profundo envejecimiento en esta población (22 por ciento son ancianos) y, por ende, un aumento de la tasa de mortalidad (16,3 por 1.000 en el período 1976-80 y 19,0 por 1.000 en 1981-85) y una caída de la natalidad (5,4 y 8,5 por 1.000 en los períodos 1976-80 y 1981-85, respectivamente). Lógicamente, de todo ello resulta un crecimiento natural negativo ligeramente superior al 10 por 100 en ambos quinquenios.

EVOLUCION DE LA POBLACION	
1900	2.083
1910	2.455
1920	2.587
1930	2.878
1.940	3.267
1950	3.398
1960	3.579
1970	1.971
1981	1.170
1990	1.023
2000	891

Albalá es uno de los municipios extremeños en los que se conjugan las tres características que hacen que se pueda hablar de ellos como "poblaciones regresivas" y abocadas a un futuro incierto: el éxodo rural, el decrecimiento poblacional y el abandono de la economía tradicional, no sustituida por nuevas orientaciones. Resulta difícil establecer las posibles soluciones a esta tendencia, aunque parece claro que cualquier intento de solución a escala local debe tener el respaldo de un plan conjunto regional que haga viables a estos pueblos.

Actividad económica: La tasa de actividad es baja, con un valor del 33,6 por 100. La actividad agraria es la que alcanza mayor importancia, dedicándose a ella el 66 por 100. La actividad agraria es la que alcanza mayor importancia, dedicándose a ella el 66 por 100 de la población activa. El resto de los sectores tiene poca significación: servicios (13,5 por 100), industria (12,4 por 100) y construcción (8,1 por 100).

Dentro del sector agrario la actividad dominante es la ganadera, como lo prueba el hecho de que sólo una séptima parte de la superficie municipal, 521 Ha., permanezca labrada, predominando el olivar (218 Ha.). El encinar ocupa el 17,5 por 100 de la superficie del término. La ganadería está representada por un total de 1.192 unidades de ganado mayor (U.G.M.), de las cuales 572 son de bovino, 379 de ovino y 24 de caprino. Respecto a la estructura de la propiedad, cabe señalar que de las 246 explotaciones agrarias, 166 tienen menos de 5 Ha.. De la población agraria en 1989, 97 personas eran empresarios y 95 jornaleros adscritos al Plan de Empleo Rural. Como parados del régimen general figuraban 52 personas.

La importancia que la ganadería tiene para la economía de este municipio lo demuestra la feria de ganado que se celebra en el mismo todos los fines de semana, y es una de la más importante de la provincia. También se mantiene una parada de sementales del ejercito.

En el marco de la actividad económica es de reseñar la importancia que tuvo hasta la década de los setenta, en el municipio, la extracción del uranio, siendo numerosas las minas explotadas, entre las que sobresalen: La Carretona, El Gallo, Pozo Norte, Las Perdices y El Peñascal.

Elementos arquitectónicos de interés: La iglesia parroquial de Santa María Magdalena es una construcción de una sola nave, con cabecera plana. Se cubre con bóvedas de crucería, siendo la más rica la de la capilla mayor. A los pies se encuentra el coro, que está sostenido por tres arcos de medio punto realizados en cantería. El material utilizado en su construcción fue la mampostería. Al exterior permanecen a la vista los contrafuertes que sostienen sus bóvedas. Según Madoz, fue fundada en 1420.

El planeamiento existente: En la actualidad, Albalá dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres de fecha 26 de junio de 1.985. Este planeamiento se ha modificado puntualmente con aprobación definitiva en cinco ocasiones: La primera fue una modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión de Urbanismo de Cáceres de fecha 22 de agosto de 1989. La segunda consistió en la modificación de las Ordenanzas en relación con la tipología y altura de las edificaciones (básicamente permitir una altura de tres plantas y autorizar los retranqueos) y afecto a los art. 59 a 62 de las Ordenanzas, siendo aprobada esta modificación definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura en la sesión celebrada el 13 de octubre de 1.999. La tercera modificación tenía como objetivo rectificar el ancho de dos calles, previstas de 6 m y 8 m respectivamente ampliando su sección a 9 y 10 m. también se redefine el art. 58 de las Ordenanzas para autorizar el retranqueo de parte de la fachada, esta modificación se aprueba definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura de 5 de Junio de 2000. La cuarta modificación consiste básicamente en fijar una nueva alineación en la C/ Estrella y se aprueba por la Comisión de Urbanismo de Extremadura el 7 de junio de 2000. La quinta modificación puntual que tiene por objeto incluir en suelo urbano unos terrenos para construir un equipamiento asistencial, siendo aprobada por la Comisión de Urbanismo de Extremadura el 21 de marzo de 2001.

El documento de la Delimitación de Suelo actual es en general ajustado a la especificidad de este municipio, parte de la información recogida en él ha servido para elaborar este documento. Las ordenanzas, si bien son admisibles en su conjunto, contienen algunas lagunas en el tratamiento de las condiciones de edificación y otros aspectos. En cuanto a las condiciones de edificabilidad, estéticas, alturas y rasantes contenidas en las Ordenanzas resultan bastante adaptadas a la realidad del municipio.

La poligonal que limita el suelo urbano adolece, en algunos casos, de falta de precisión, ya que son numerosos los casos en que se da la paradoja de que parte del solar o la edificación se encuentran incluido en suelo urbano y la otra parte en suelo no urbanizable, sobre todo se nota su imprecisión en es en el suroeste del suelo urbano donde se ajusta a una curva que parece arbitraria, debido probablemente a la escasa definición de la cartografía utilizada en su momento.

Donde se notan mayores deficiencias es en el tratamiento del suelo no urbanizable, que no se encuentra suficientemente contemplado ni regulado. De echo no establece categorías, no era su cometido, dentro de está clase de suelo dando un tratamiento uniforme para todo él, sin contemplar la diversidad del mismo, ni regulando convenientemente las actividades que en él se desarrollan. Se echa en falta también la adecuada protección de algunas zonas del término que presentan peculiaridades que es preciso tener en cuenta.

Dada la escasa dinámica del municipio la delimitación de suelo ha sido respetada, salvo en algunas excepciones en que se ha edificado en parcelas próximas a la Delimitación de Suelo Urbano aunque exteriores a ella. Las nuevas edificaciones se han ajustado a los parámetros fundamentales en ellas recogidas, salvo en lo que se refiere a la altura de la edificación, que a veces se ha superado injustificadamente, y al respeto de las condiciones estéticas, ya que se ha abusado de los revestimientos cerámicos en las fachadas.

El día 1 de diciembre de 2000 se firma el Contrato para la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales del término municipal de Albalá del Caudillo (Cáceres), ahora Plan General Municipal por adaptación a la Ley del Suelo Autonómica.

Se ha redactado este documento en colaboración con el Excmo. Ayto. de Albalá y su Corporación Municipal, a la que es preciso reconocer el mayor mérito en la consecución de los objetivos perseguidos.

Elaborada la información urbanística que debidamente analizada y compulsada da lugar al desarrollo de las propuestas, que una vez sometidas a los procesos de información pública dan como resultado este Plan General.

El Presente Plan General del Término Municipal de Albalá, de acuerdo con lo establecido por el art. 70

de la LESOTEX, contienen los siguientes documentos:

- La presente Memoria, en la que se expresan los análisis llevados a efecto para la ordenación establecida por las Normas. En la misma se contemplan aspectos relativos a los datos básicos de referencia, los que se relacionan con la redacción del Plan General Municipal, así como a la justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan de las directrices y de sus fines y objetivos, y de las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo previsible así como la descripción y justificación de las restantes determinaciones, tratando así sobre todas las cuestiones que dicho artículo exige.

- Memoria y planos de información, en los que quedan reflejados aspectos de la realidad urbanística actual del territorio municipal.

- Planos de ordenación, que contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas a la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y la edificación, y completan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas. Estos planos son los siguientes:

    - Plano de Clasificación y Calificación del SNU. Sistemas Generales en SNU.
    - Plano de Clasificación del Suelo. Ordenación estructural.
    - Clasificación y Calificación del SU. Alineaciones y Rasantes. Desarrollo y Gestión. Catalogo, Niveles de Protección.
    - Planos de Infraestructuras.

- Normas Urbanísticas, que constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el Término Municipal, sean de planeamiento, de gestión de este o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

- Un Catálogo de Bienes Protegidos cuyo objeto es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos u otros sean susceptibles de ser considerados bienes catalogables.

II.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Este Plan General Municipal se refiere al término municipal de Albalá (Cáceres), en cuyo ámbito se levanta una única entidad de población del mismo nombre.

En la actualidad, Albalá dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cáceres en su sesión de fecha 26 de junio de 1.985. Este planeamiento se ha modificado en varias ocasiones, siendo aprobada definitivamente la última modificación por la Comisión de Urbanismo de Extremadura en la sesión celebrada el 5 de junio de 2000. Este documento de Planeamiento es el que se sustituye por el Plan General Municipal.

La ordenación urbanística se establece en el marco de la LESOTEX y de las normas reglamentarias generales a que la misma remite por los siguientes instrumentos de Planeamiento:

Planes Generales Municipales
Planes de Desarrollo:
Planes Parciales de Ordenación
Planes Especiales de Ordenación
Estudios de Detalle

Tratandose de la ordenación del territorio de un municipio, la ordenación urbanística se establecerá mediante un Plan General Municipal, que definirá la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Albalá, distinguiendo la ordenación estructural y detallada y estableciendo y organizando la gestión de la ejecución de planeamiento.

La figura elegida para la revisión de la Delimitación de Suelo Urbano no podía ser otra que un Plan General Municipal el ajustadas a la definición legal de las mismas (art. 69 y siguientes de la LESOTEX), y ello por los siguientes motivos:

- La Delimitación pura y simple del Suelo Urbano sin las determinaciones de ordenación de este suelo, no puede tener otro sentido que el de un instrumento transitorio cuyo objeto es evitar la dispersión de la edificación en los suelos rústicos.

  Estas delimitaciones de suelo pueden completarse y adquirir una eficacia y vigencia indefinidas si se les añade la ordenación en planta del suelo urbano mediante un plano de alineaciones que establece la diferenciación entre espacios públicos libres (calles, plazas, etc.) y espacios edificables (solares) y contienen además unas ordenanzas de edificación aplicables a los suelos urbanos.

El planeamiento actual de Albalá responde a estas características y en principio podría pensarse que es suficiente; y así sería, si existiesen unas normas subsidiarias territoriales (comarcales, o de ámbito más amplio) que contemplasen, además de unas ordenanzas de edificación aplicables a los suelos urbanos del ámbito a que refieren, los niveles y normas de protección del suelo no urbanizable. Dado, que tal figura actualmente no existe, y la Delimitación de Suelo no puede establecer grados de protección del suelo no urbanizable, se hace pues necesario su sustitución por otro instrumento de planeamiento, que no considere el espacio agrícola como un espacio residual -no urbanizable- sino como un espacio económicamente activo, objeto de protección y potenciación. El aprovechamiento óptimo de los recursos significa en gran manera la defensa del medio agrícola y de las condiciones generales del medio natural para posibilitar la autorreproducción del ecosistema. Los límites de la autorregeneración pueden hacer peligrar las condiciones de vida más elementales. Además los últimos y recientes cambios de la legislación urbanística tanto a nivel Estatal como Autonómico, así como las expectativas de crecimiento del casco de acuerdo con los deseos manifestados por la Corporación Municipal, hacen necesario que se proceda a una revisión más profunda del planeamiento que la que correspondería una simple modificación del mismo. Por otra parte y dado que se dispone de una cartografía más actualizada y precisa para el municipio permite un tratamiento mas detallado del Suelo Urbano.

Se elige pues la redacción de un Plan General de ámbito municipal que tendrán por objeto, de acuerdo con el Capitulo II de la LESOTEX, clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo normas de protección para el segundo.

Este Plan General Municipal es otro un escalón más del proceso de producción de documentos para la ordenación urbanística del municipio, proceso que es constante y en el cual se van produciendo las naturales adaptaciones de los instrumento de planeamiento a la realidad urbanística de cada momento.

III.- DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS. EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO.

1.- PROBLEMATICA GENERAL.

En el caso de este municipio nos encontramos frente a un casco con un crecimiento edificatorio muy limitado, y con una población presenta un decrecimiento al menos en los últimos treinta años.

De todos aquellos aspectos que han sido suficientemente analizados en la memoria informativa, se sintetizan aquellos que expresan más claramente la situación de Albala´y nos ayudan a comprender su problemática desde el punto de vista ambiental, social y urbanístico.

Entre los problemas que afectan al termino de Albalá se encuentran aquellos impactos ambientales que inciden sobre el medio físico. Dentro del término municipal las actividades humanas que suponen un impacto ambiental negativo pueden clasificarse básicamente en tres grupos:

- **Urbanas:** Las actividades urbanas potencialmente productoras de impactos ambientales significativos son las relacionadas con la generación, vertido y tratamiento de los residuos urbanos, sólidos o líquidos.

  Los residuos sólidos presentan una composición heterogénea (materia orgánica, plásticos, papel, escorias, cenizas, etc.) y proceden principalmente de la recogida de basuras, limpieza de calles, escombros, etc.; residuos que, en estimaciones sobre la producción nacional, alcanzan unos valores en las zonas rurales entre 0,4 y 0,7 Kg por persona al dia.

  El impacto que causa este tipo de residuos, si su recogida y eliminación no es adecuada, abarca diferentes aspectos: sanitario, atmosférico y paisajístico. El impacto sanitario está relacionado con el deterioro y contaminación del suelo y de las aguas superficiales o subterráneas. El atmosférico depende exclusivamente de la quema de basuras, que implica una contaminación atmosférica por los humos desprendidos y que puede afectar a los vecinos cuando el vertedero se encuentra próximo a la población. El impacto paisajístico se produce cuando el lugar elegido para el depósito y tratamiento de las basuras tiene una gran incidencia visual.

  En el caso concreto de Albalá, el antiguo vertedero se encuentra clausurado y existe un servicio de recogida mancomunado para toda la comarca, no existiendo en la actualidad ningún vertedero en el término municipal. No obstante, es necesario un mayor control para evitar el vertido incontrolado de escombros y basuras en los margenes de las carreteras y caminos del municipio.

  Los residuos líquidos urbanos tienen dos puntos de vertidos sobre el cauce de dos arroyos cercanos al pueblo. El vertido se realiza sin ningún tipo de depuración que puede provocar una contaminación más acusada durante el estiaje, por el aumento de población en esas fechas y el reducido o nulo caudal de la red hidrográfica.

  No disponemos de datos cuantitativos del grado de contaminación de las aguas que reciben residuos urbanos, pero con excepción del agua potable para el consumo humano procedente en su mayor parte de la captación del Pantano del río Ayuela, situado en el

término municipal de Alcuescar, el resto de los recursos hídricos, constituidos por las lagunas, así como los manantiales, carecen de garantías suficientes de potabilidad.

- **Actividades industriales:** Las actividades industriales generadoras de impactos ambientales acusados están representadas por la minería. En la actualidad no existe ninguna mina en explotación, pero años atrás han sido aprovechados los recursos minerales en los asentamientos mineros de "La Carretona", "El Gallo", "Pozo Norte", "Las Perdices" y "El Peñascal".

  Las escombreras originadas por la actividad minera ocasionan un notable impacto visual; impacto que ha ido disminuyendo al ser invadidas por la vegetación, especialmente después del cese de la explotación.

- **Actividades agrícolas y forestales:** El impacto causado por la implantación de los agrosistemas ha sido la paulatina desaparición del bosque autóctono de encinas y la contaminación de aguas superficiales y acuíferos, mediante los fertilizantes y pesticidas necesarios para la explotación rentable de dichos sistemas agrarios.

  Los factores de mayor incidencia en la desaparición del bosque natural son: las talas, el laboreo mecánico del suelo para eliminar el estrato arbustivo y la actividad de ramoneo del ganado, que impide su regeneración.

  Solamente destacaremos aquí que, sobre la base de las bajas producciones que presentan las tierras ganadas al encinar, el elevado impacto ambiental que supone su desaparición y la potencialidad productiva de este medio, se hace necesario el mantenimiento y protección del bosque natural, recomendándose la regeneración del mismo en gran parte de las áreas en que se han erradicado o se está en vías de hacerlo.

Los problemas sociales que afectan al municipio se derivan principalmente de la fuerte emigración sufrida y del paro existente:

- **Una población envejecida:** La pirámide de población de Albalá nos muestra un alto porcentaje, el 60%, de personas con más de 55 años y un 22% supera los 70 años, lo que nos muestra una pirámide de población de muy poca base y una ancha cúspide.

  El descenso de la población se produce a partir de la decadente producción minera de las minas de uranio, que dieron un cierto esplendor al municipio en los años 40, 50 y 60, en los cuales se alcanzaron las cotas más alta de población; posteriormente el fuerte proceso migratorio vivido en las décadas de los años 70, 80 y 90, que ha reducido la población a 891 habitantes, ha dado como resultado una estructura de la población notablemente

envejecida, con los problemas sociales, asistenciales y económicos que ello representa, al igual que ha ocurrido en el resto de la región.

Por lo que a los núcleos familiares se refiere, señalemos que más de la mitad de las familias esta compuesta por menos de tres personas, siendo el porcentaje de personas que viven sola muy alto, como resultado de la emigración de los hijos permaneciendo los padres, normalmente ya ancianos, solos en el pueblo.

- **Una base económica deprimida:** La estructura económica de la población, basada fundamentalmente actualmente en la ganadería y escasamente en la agricultura, con una prácticamente nula representación de otros sectores económicos, no permite albergar muchas esperanzas en cuanto al desarrollo futuro.

  Especialmente grave es el problema del paro, que afecta a un elevado porcentaje de la población activa, y que únicamente se encuentra parcialmente paliado gracias a la aportación del AEPSA. Ocurriendo, de echo, que gran parte de los ingresos del vecindario proviene de la administración, bien en forma de pensiones o mediante los fondos del AEPSA.

Según los aspectos analizados del planeamiento urbanístico existente, sobre el tejido urbano (estructura catastral, alturas, tipologías, usos) y de las infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, alumbrado, estado de la pavimentación) y de los equipamientos existentes, los problemas urbanísticos que afectan a un pequeño municipio como este se derivan sobre todo por el déficit de equipamientos. Resumamos a continuación los problemas más significativos referente a los aspectos mencionados:

- **Una figura de planeamiento desfasada y con incorrecciones**: La Delimitación pura y simple del Suelo Urbano sin las determinaciones de ordenación de este suelo, no puede tener otro sentido que el de un instrumento transitorio cuyo objeto es evitar la dispersión de la edificación en los suelos rústicos. Estas delimitaciones de suelo pueden completarse y adquirir una eficacia y vigencia indefinidas si se les añade la ordenación en planta del suelo urbano mediante un plano de alineaciones que establece la diferenciación entre espacios públicos libres (calles, plazas, etc.) y espacios edificables (solares) y contienen además unas ordenanzas de edificación aplicables a los suelos urbanos.

  El planeamiento actual de Albalá responde a estas características y en principio podría pensarse que es suficiente; y así sería, si existiesen unas normas subsidiarias territoriales (comarcales, o de ámbito más amplio) que contemplasen, además de unas ordenanzas de edificación aplicables a los suelos urbanos del ámbito a que refieren, los niveles y normas

de protección del suelo no urbanizable. Dado, que tal figura actualmente no existe, y la Delimitación de Suelo no puede establecer grados de protección del suelo no urbanizable, se hace pues necesario su sustitución por otro instrumento de planeamiento, que no considere el espacio agrícola como un espacio residual -no urbanizable- sino como un espacio económicamente activo, objeto de protección y potenciación.

El aprovechamiento óptimo de los recursos significa en gran manera la defensa del medio agrícola y de las condiciones generales del medio natural para posibilitar la autorreproducción del ecosistema. Los límites de la autorregeneración pueden hacer peligrar las condiciones de vida más elementales.

Por otra parte la actual figura de planeami ento presenta deficiencias en algunos aspectos, que ha obligado a efectuar algunas modificaciones puntuales con objeto de adaptarla, aunque sea en forma precaria, a las actuales necesidades urbanísticas del municipio. Aún así quedan algunos aspectos que aún no se han solucionado como son: la gestión de los grandes vacíos que existen en la zona noroeste de suelo urbano, la incorporación de aquellos equipamientos urbanos que se han ido creando en las proximidades del suelo urbano y la regulación e incorporación de un gran equipamiento existente, el recinto de la feria de ganado, alrededor del cual gira gran parte de la economía y la vida de este pueblo.

Por otra parte aunque en las ordenanzas se establece un cierta calificación para el suelo urbano -Residencial intensiva, Residencial extensiva, Tolerancia industrial- esta no tiene un reflejo en planos ya que se ha calificado todo el suelo como Residencial intensivo, no haciendo uso de las otras calificaciones que se recogen en las ordenanzas pero que luego no se aplican, lo que ha provocado la paradoja de que las instalaciones industriales que no se incluyen dentro de la 1ª categoría se han tenido que ubicar fuera de la Delimitación de Suelo Urbano, en muchos casos próximas lindando con el mismo, ya que la calificación de Residencial intensiva solo admite el uso industrial con ésta categoría.

La generalización de la calificación aplicada ha impedido por una parte proteger adecuadamente el casco histórico y no permite un adecuado desarrollo de otras tipologías edificatorias, que actualmente demanda la sociedad, lo que obligo a realizar las modificaciones puntuales ya comentadas.

Igualmente existen errores en el plano de alineaciones, fundamentalmente al marcar como viario o espacios públicos callejones de luces que son particulares. El Ayuntamiento tiene interés en que se mantenga su actual situación de dominio, que sigan siendo particulares, y que sean sus propietarios los encargados de mantenerlos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.



ACTUAL DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ALBALA

- **Un casco urbano consolidado:** El núcleo histórico se ha conservado, pero a veces se han realizado sustituciones innecesarias con construcciones discordantes que atenta contra la propia integridad del mismo. Siendo especialmente grave el caso de aquellas construcciones que han superado la altura media de la zona en que se sitúa, afortunadamente estos casos, siempre injustificados, han sido escasos.

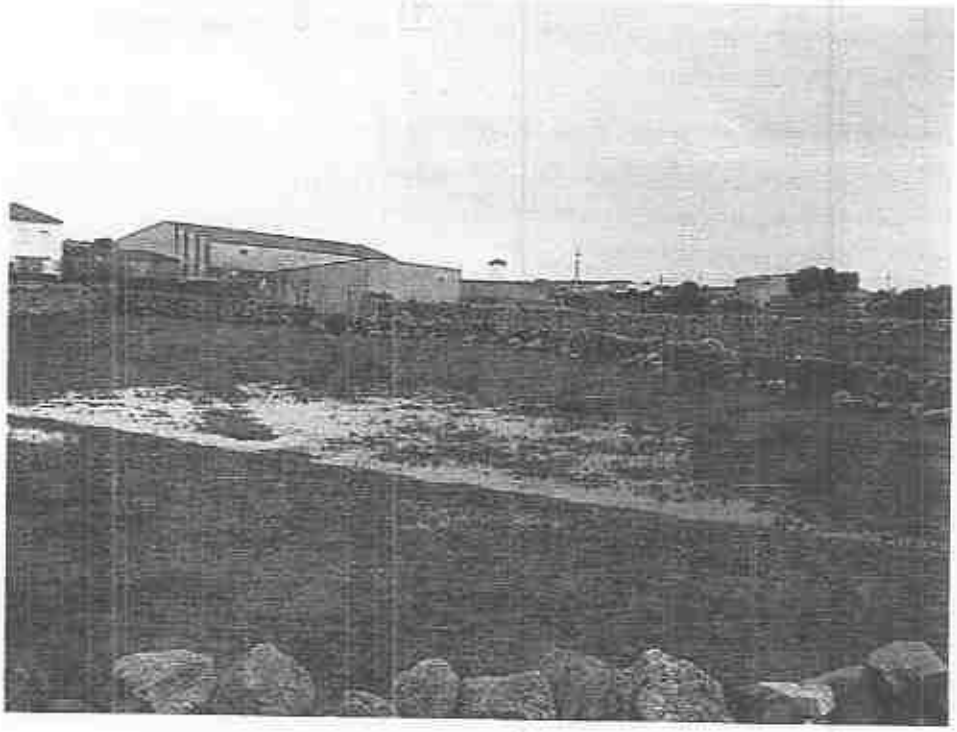
  Si bien, se da un proceso de renovación de las edificaciones por obra y gracia de las inversiones que los vecinos y emigrantes hacen periódicamente en sus antiguas viviendas, para mejorar su habitabilidad o bien, en el caso de los segundos para utilizarlas como segunda residencia.

  La construcción de nuevas viviendas es escasa, según se ha podido constatar en las visitas efectuadas al pueblo, en la actualidad se esta ejecutando una sola promoción de viviendas de mediana envergadura, y de acuerdo con las informaciones recibidas existe un claro predominio de las licencias de obra menor, aquellas que se solicitan para realizar pequeñas reparaciones o acondicionamiento de viviendas ya existentes.

  Por otra parte existe un importante porcentaje de viviendas vacias o que solamente están ocupadas durante cortos periodos de tiempo, el porcentaje de viviendas desocupadas, más de un 32% es muy superior a la recomendada, alrededor del 10%, para una oferta flexible y amplia capaz de cubrir cualquier demanda. Predominan las viviendas unifamiliares, formando manzanas compactas y poco fondo, creando calles estrechas en la zona más antigua y con una sección mayor en las ampliaciones de los años 40 y 50. La altura predominante es de dos alturas.
  Aunque dentro de los límites de la Delimitación de Suelo vigente existe gran cantidad de suelo vacante que pueden tener un uso residencial, este no se ha desarrollado, fundamentalmente por problemas de gestión, lo que provoca que en realidad el suelo urbano con condiciones de solar disponible en el mercado sea escaso, existiendo sin embargo suelos colindantes con la línea de delimitación que son susceptibles de aceptar un uso más urbano, no solo para uso residencial sino también para usos que ahora la normativa actual tolera mal, como por ejemplo el uso industrial en edificio exclusivo, la solución recogida en la ordenanza para la implantación de actividades que pueden llegar a resultar molesta no parece la más adecuada, y de echo han sido escasas las edificaciones de este tipo ejecutada, bien sea por las molestias que se puede causar al vecindario o por que las parcelas disponibles reúnen las condiciones necesarias. Por todo ello, seria conveniente incluir nuevos terrenos que flexibilicen la oferta de solares y permitan la implantación de otros usos ahora demandados.



SUELO VACANTE SIN GESTIONAR



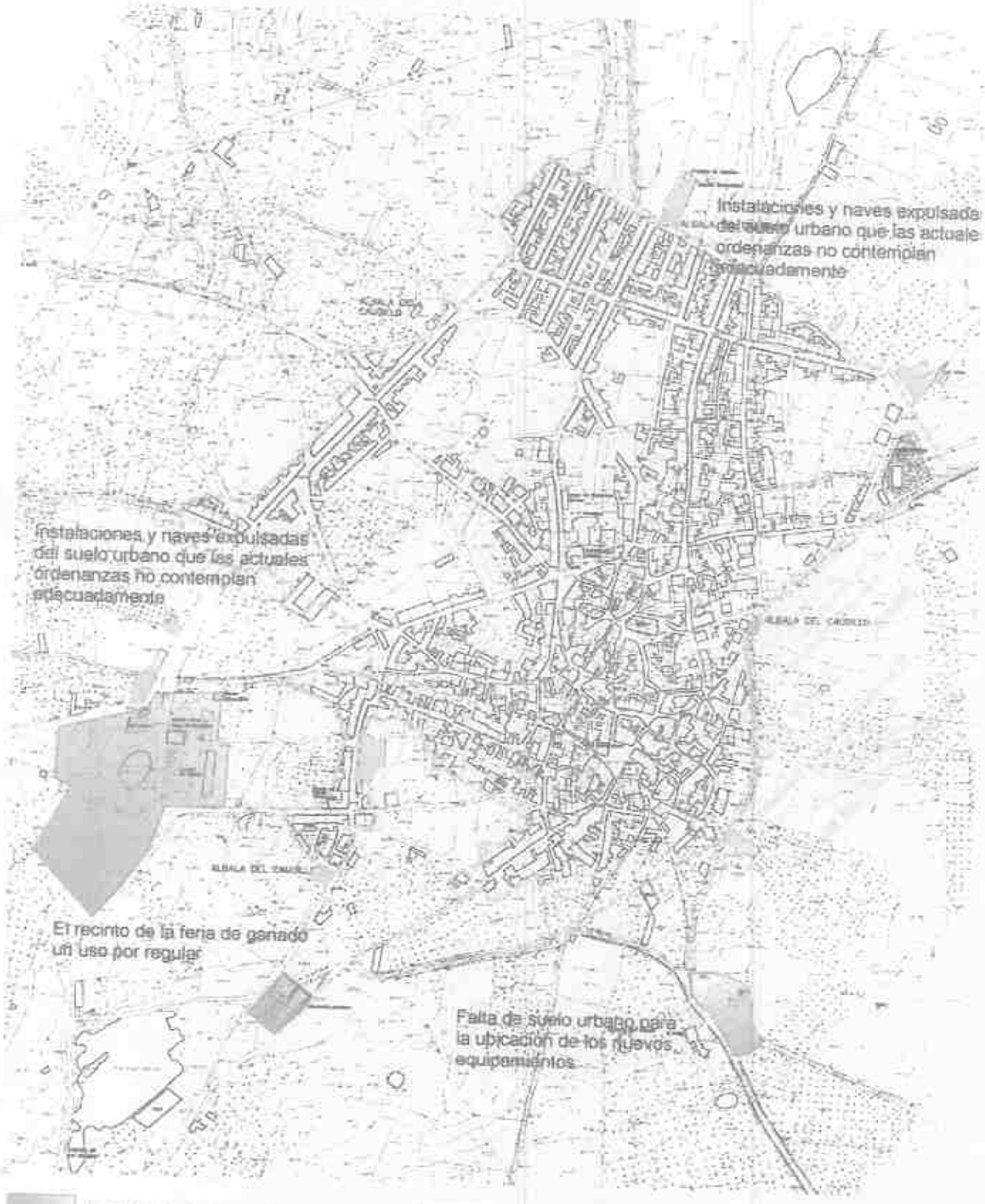


El suelo vacante sin consolidar del interior del casco urbano

- **El déficit de los equipamientos:** Se manifiesta casi en la ausencia total de espacios libres públicos, que no llegan a cubrir el mínimo exigido de 5 m2/hab. Así como la escasez de medios en el terreno docente-cultural y en el sanitario-asistencial para los que depende de otros núcleos de población de mayor entidad, Montánchez o ya Cáceres, pués la baja densidad de población conlleva una falta de umbrales mínimos para disfrutar de ciertos equipamientos, solo "rentables" con una mayor utilización de los mismos. La falta de suelo municipal en el casco que obliga a ubicar los escasos equipamientos alejados del mismo, que esta siendo ocupado por diversos equipamientos, el polideportivo, pero que se encuentran lo suficientemente próximos al casco como para no poder llegar a incluirse como suelo urbano.

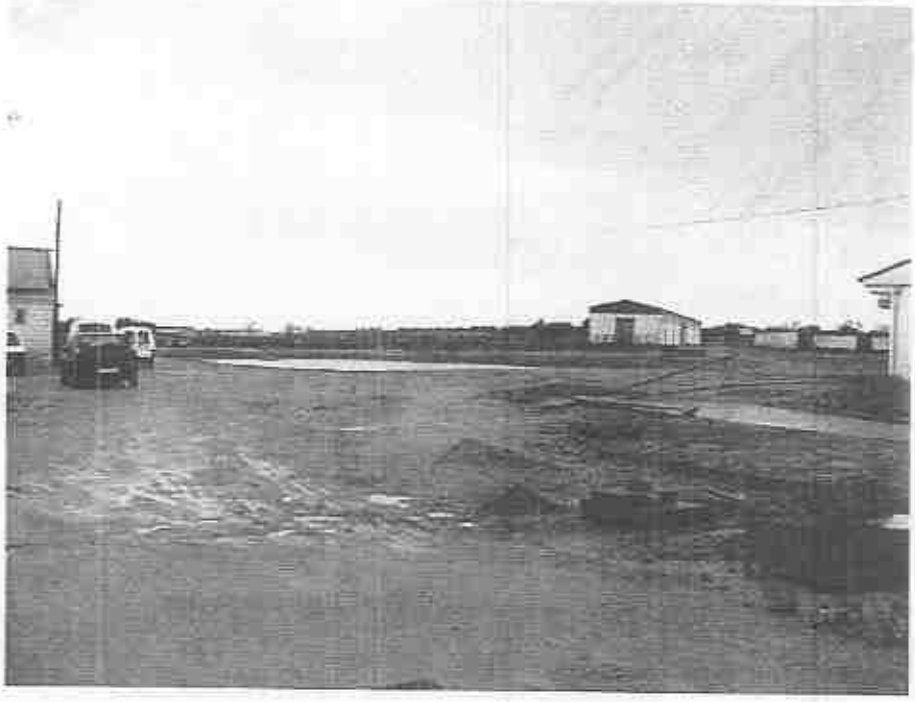
Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado y electricidad en principio son suficientes para las necesidades actuales del municipio; si bien sería necesario una adecuada limpieza de la red de saneamiento y mejorar su trazado ya que presenta problemas de pendiente en muchos de sus tramos, que se agravan notablemente en la época de lluvias. Por otra parte ya se ha comentado que actualmente no existe ningún sistema de depuración de las aguas residuales. La red de abastecimiento presenta problemas por la obsolescencia de los materiales con los que fue ejecutada, en su gran mayoría conductos de fibrocemento, que están sufriendo constantes roturas y averías. El principal problema de la red de alumbrado es su extensión lo que obliga a apagar algunos tramos de las zonas menos habitadas, para reducir el consumo, lo que provoca las quejas de los vecinos afectados, se deberías buscar instalaciones que reduciendo la intensidad de las luminarias a partir de ciertas horas permita reducir los costes y mantener la iluminación.

El estado de la pavimentación es muy variable y presenta, salvo en las actuaciones recientes, graves deficiencias de mantenimiento. Ademas el viario que va al recinto de la feria de ganado se encuentra en tierra sin pavimentar.



EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE LA D.S.U.





El recinto de la Feria de ganado y la zona de acceso

- **Una trama urbana incompleta y con deficiencias:** Ya se ha comentado como es el viario del casco, donde existen algunos estrechamientos que dificultan la circulación de vehículos en algunos puntos, que ya se encontraban recogidos en la actual Delimitación de Suelo, y en lo que es preciso realizar un pequeño ajuste de las alineaciones actuales. Igualmente es preciso completar y mejorar la estructura urbana básica estableciendo las acciones necesarias sobre los elementos que componen la estructura general del núcleo: viario principal, establecimiento de usos, localización de equipamientos y espacios libres, para que resulte una estructura urbana equilibrada.

  También se debe mejorar la relación de los nodos principales de la trama urbana con las demás áreas de la población, lo que debe traducirse en una mejora de las relaciones de movilidad e integración espacial.

  Se debe de completar los procesos de definición estructural y morfológica en las grandes áreas que no se hayan consolidadas, procurando que esta ordenación contribuya a una mayor facilidad de gestión que permita su efectivo desarrollo.



Principales elementos estructurantes del viario

ESTRUCTURA VIARIA



Los Bordes del Suelo Urbano



Equipamientos ubicados fuera de suelo urbano. Pista Polideportiva del Pozón

- **Un patrimonio de valores urbanos a proteger que se encuentra infravalorado:** No solamente la iglesia parroquial de Santa María Magdalena fundada en 1420 merece ser protegida y conservada, algo que nadie discutiría, sino que existen algunos elementos de interés dentro del patrimonio arquitectónico del núcleo urbano de que es preciso preservar y proteger.

  En el ámbito general, resalta el interés de la imagen del pueblo con la silueta típica de los pueblos de estas latitudes en los cuales sobre la imagen del caserío blanco y pardo destaca, como único elemento singular, la torre de la iglesia. A nivel ambiental conviene preservar la estructura del viario del casco antiguo, es decir el que configuran las edificaciones hasta 1930, fundamentalmente las calles que rodean la Plaza de José Antonio y la Plaza de la Iglesia, de características de trazado medieval, formado por calles cortas y estrechas que con aparente irregularidad van dando lugar a ensanchamientos a modos de pequeñas plazuelas. Algunas calles o trozos de ellas que conservan las tipologías edificatorias propias del municipio, con algunos elementos arquitectónicos singulares, propios de esta arquitectura popular y doméstica como las bóvedas que forman las portadas de algunas viviendas. Igualmente presenta cierto interés el ensanche de los años 40 y 50 que se articula entre la C/ Letra A y la C/ Calvario y cuyo eje es la Calle Manuel Espinazo.

2.- DIRECTRICES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO A DESARROLLAR.

Partiendo de las conclusiones obtenidas del análisis de la información urbanística realizada en epígrafes anteriores, se procede, como paso previo a la formulación de los objetivos que deben alcanzarse en la redacción del planeamiento en función de las directrices emanadas de la reuniones con la Corporación Municipal.

El espectro de directrices y decisiones a desarrollar está, desde luego, muy acotado por la inercia del crecimiento y por la natural resistencia de los procesos espontáneos a ser reconducidos; no obstante, el completar el modelo de asentamientos en el municipio exige una reflexión sobre estos aspectos que debe darse en el entre el vecindario del municipio, y especialmente en el seno de la Corporación municipal, pues no son extremos que un planeamiento urbanístico pueda abordar sin una clara directriz de la autoridad local. Un error en la asignación de usos a los terrenos derivado de una escasa profundización en los fenómenos generales, puede conducir a una paralización de la actividad por inadecuación del planeamiento a la realidad, y a sucesivas modificaciones e incluso revisiones del mismo para readaptarlo, lo que sería inconveniente y antieconómico. Por otra parte un enfoque positivo del planeamiento, debe de considerar los recursos y oportunidades territoriales del municipio y entender el patrimonio, en su más amplio sentido, como posible reactivador económico y dinamizador del mismo.

Como ya se ha comentado, Plan General surge como continuación de la actual Delimitación del Suelo. Se trata por tanto de definir y acotar para Albalá las magnitudes más importantes de carácter urbanístico que han de regir su desarrollo urbano, ajustándola en esta fase de mayor precisión de los trabajos de planeamiento, que permitan conseguir unos objetivos que se pueden concretar en:

- Fijar áreas de crecimiento que den satisfacción a la escasa, pero existente y continúa demanda de viviendas y actividades detectadas, de dimensiones razonables, acotadas a las necesidades reales del municipio, y con una gestión viable.

- Clasificar suelo urbano en el cual promover la construcción de viviendas de promoción pública, o con algún tipo de protección.

- Delimitar un ámbito de suelo industrial donde se puedan implantar actividades industriales nuevas y que pueda acoger aquellas que actualmente se localizan en el casco urbano, pero que por sus características resultan incompatible con su actual localización.

- Perfeccionar la estructura urbana del núcleo. El modelo urbano a elegir para el desarrollo del municipio debe de considerar la relación del núcleo urbano con el entorno definiendo el modo de implantación de usos y el acabado de la estructura urbana, hoy incompleta, de

modo que mejore la movilidad entre las distintas áreas de crecimiento y su relación con el campo.

- Incluir como suelo urbano los equipamientos existentes en el entorno del casco urbano que a lo largo de los últimos años se han desarrollado fuera de la DSU.

- Completar los equipamientos e infraestructuras correspondientes. Especialmente con la delimitación de nuevas zonas verdes con el fin de cumplir los estándares fijados en la legislación urbanística.

- Preservar las características tipológicas del casco antiguo, localizando las áreas que merecen una protección adecuada.

- Delimitación de ámbitos que requieran una normativa de protección por su calidad paisajística, ecológica, ambiental o agrícola, que permita valorar los recursos ambientales del término municipal, fundamentalmente su paisaje.

En resumen el objetivo final es mejorar la calidad de vida urbana. La calidad de vida depende de multiflex factores como son los servicios y dotaciones que el municipio ofrece a sus habitantes, la calidad ambiental, el paisaje urbano, el paisaje rural, etc. Las acciones encaminadas a mejorar la calidad de vida urbana pasan por la localización de un sistema de equipamientos adecuados a la población residente así como a la lógica distribución encaminada a satisfacer todas las necesidades asistenciales y de ocio, y culminar los procesos de definición estructural y morfológica en las áreas que no se hallan consolidadas

3.- DIMENSIONAMIENTO DE LAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO.

Analizando la evolución de la población en el período comprendido entre 1960, década con mayor número de habitantes y la última actualización del Padrón del año 2000, se comprueba que la población de Albalá ha disminuido más de un 70%. Si bien en los últimos años se tiende a una estabilización poblacional, es muy poco probable que se produzca una inversión muy acusada y pueda aumentar en los próximos años de forma significativa el número de habitantes, más aún si tenemos en cuenta la estructura demográfica del municipio que presenta una población envejecida de escasa base y abultada cúpula con más de un 40% de la población de más de 65 años.

La tasa de natalidad media de Albalá en este período de 1992 a 1997 es de 10,56 (por mil habitantes), superior a la nacional, así como la de mortalidad es de 18,54 (por mil habitantes), en este caso también superior a la media nacional; la desviación respecto a las cifras regionales es menor aunque acusada. Resulta evidente que el crecimiento natural es negativo y se confirma así la tendencia a la relativa despoblación del término y al envejecimiento paralelo de la población. Este déficit demográfico sólo

podría solucionarse, salvo que cambiase la tendencia de la natalidad, con una inmigración a todas luces improbable o con el regreso de los emigrantes de las décadas anteriores que vuelvan a su lugar de nacimiento una vez jubilados. Por supuesto cabrían políticas natalistas que resultan de poca eficacia si se realizan a nivel local y que sólo podrían dar algún resultado a largo plazo si se emprenden en un marco estatal.

Ante esta perspectiva no deja de ser anecdótico el fijar un techo poblacional que pudiera servirnos para dimensionar las necesidades de suelo, solamente y como mera cifra que pueda obligar a una revisión del planeamiento se fija en un incremento del 30% de la población de derecho existente en 2000.

Más bien son otros factores los que nos indicaran la necesidad de suelo en el municipio. Entre estos factores se encuentra el hecho de que, como se ha comprobado, casi la totalidad de las viviendas que se rehabilitan lo son por propietarios que residen fuera del municipio, nos encontramos por tanto con una situación bastante habitual en los pueblos de la provincia, de que los emigrantes autóctonos, o sus familias, siguen siendo hoy mayoría entre los usuarios-propietarios de viviendas secundarias en el municipio, pero dado su comportamiento urbanístico, que podríamos considerar como conservador, y normalmente el escaso uso que hacen de las viviendas, su presencia no plantea, por lo general, impactos negativos sobre el territorio, y ha contribuido a mantener unas estructuras urbanas que de otra forma podrían haber desaparecido. La demanda de nueva vivienda se dirige tanto a satisfacer las necesidades internas de los habitantes del pueblo como de estos emigrantes que invierten en construir nuevas viviendas o en rehabilitar las antiguas para su uso de fines de semanas o en algunas ocasiones preparar el retorno a su pueblo. Ni que decir tiene que la contemplación y disfrute de los recursos naturales, que en el término de Albalá son importantes y dignos de atención, conllevan a expectativa de ocupación urbana encaminada a ofrecer una cierta oferta para el turismo rural.

IV.- EL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA.

1.- DURANTE EL PROCESO DE ELABORACION DEL DOCUMENTO

Para la tramitación del Plan General Municipal de Albalá se sigue el procedimiento fijado ela Sección 3ª del Capitulo II de la LESOTEX de acuerdo con lo establecido en los art. 77 y siguientes de la citada Ley.

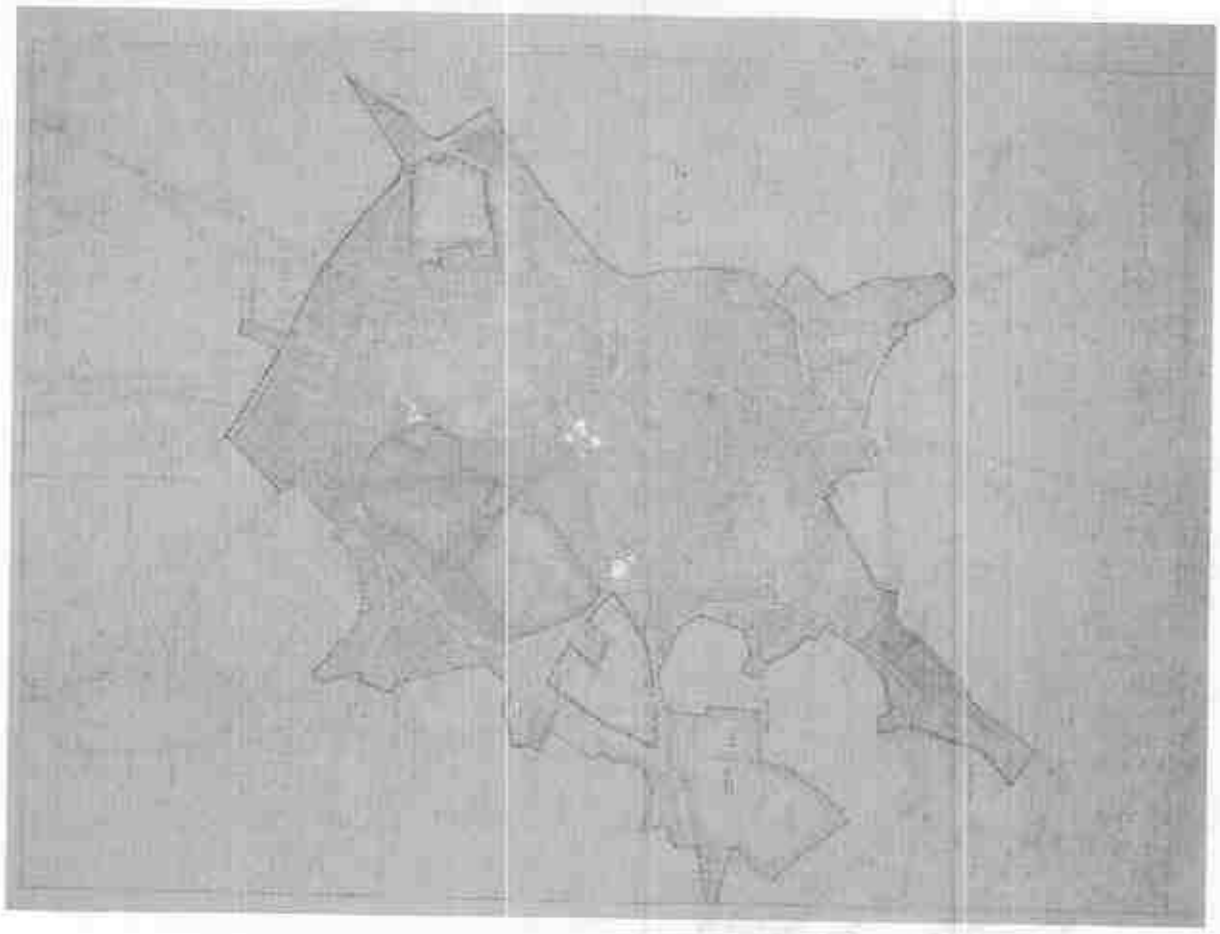
Como en nuestro caso para la elaboración del Plan General Municipal de Albalá no es necesario, por coherencia de desarrollo urbanístico, la ordenación o afectación de terrenos pertenecientes a término o términos colindantes no es preceptivo la formulación de avances de planeamiento, de acuerdo con los establecido en el párrafo 2 del punto 1 del art. 77 de la LESOTEX.

Si bien es cierto que en este caso no realiza una la exposición al público de un avance esto no quiere

decir que no se ha elaborado un documento de tales característica y que no se haya producido la necesaria participación de la Coorporación Local en la elaboración de este Plan General. Se elaboró un avance que tenía, lógicamente, el sentido que le adjudica la legislación urbanística, y se presento una vez los trabajos han alcanzado el nivel de madurez suficiente para hacer claramente comprensibles las intenciones del Planeamiento. Ello no obstante, se trataba de un documento suficientemente abierto a las sugerencias de todo tipo a realizar por la Corporación municipal. Se realizó, con un grado de detalle que podría definirse como medio, esto es: se han definido perfectamente el área de suelo urbano de aplicación directa, con sus correspondientes alineaciones, y para aquellas áreas no consolidads, a la que posteriormente nos referiremos, se han delimitado en los planos permitiendo una aproximación suficiente a las características de cada zona, en cuanto a sus usos, a sus intensidades, su relación con el resto de la ciudad; pero se manteniendo convenientemente abierta su definición, pues el momento de la elaboración de este avance es el apropiado para establecer un debate sobre aspectos generales del funcionamiento del municipio, y compromisos globales sobre la gestión de sus partes. Con ese documento elaborado (más bien documentos pues se elaboraron varios como consecuencia de las reuniones mantenidas), presentado, explicado y consensuado con la Corporación Municipal en diversas reuniones que han continuado hasta el mismo momento de presentar este Documento para su tramitación.

Como fruto de esas reuniones se fueron acotando las futuras áreas de expansión del municipio. Se trataba del momento de celebrar el necesario debate entre los ciudadanos, los operadores urbanos y la autoridad local, pues el Plan General Municipal es , fundamentalmente, un pacto entre los actores descritos, y el momento de establecer las líneas maestras de ese pacto era precisamente ese.

Así pues, y fruto de las sugerencias recibidas y consensuadas, se presenta un documento suficientemente detallado como para despejar cualquier duda sobre cómo se pretende materializar los objetivos del Planeamiento, y suficientemente en la concreción de sus especificaciones como para insinuar la necesidad de remitir las discusiones sobre los derechos particulares al momento oportuno. También significa un grado de aproximación a la gestión del plano del municipio de manera tal que pueda incorporar rápidamente cualquier modificación, o ir aumentando su precisión a lo largo de la exposición al público. Ahora, los trabajos están ya maduros para poder ser presentados para la su tramitación, y para recibir las sugerencias o alegaciones que puedan producirse, continuando así el proceso de participación pública que nos conduzcan a un Plan General Municipal adecuadas a las necesidades de Albalá.



El Plano del proceso interno preparatorio del avance

2.- DURANTE EL PROCESO DE TRAMITACION

El Ayuntamiento Pleno adoptó el día 2 de julio de 2004 el acuerdo de aprobación inicial del Plan General Municipal de Albalá, asi mismo se acuerda someter el Expediente a información pública. Publicándose en el diario "El Periódico Extremadura" de fecha. 15DE Julio de 2004 en B.O.P de Cáceres nº 131 de fecha 12 de Julio de 2004 y en el D.O.E. nº 81 de fecha 15 de Julio de 2004.

Durante el periodo de información pública se han presentado 6 alegaciones, fundamentalmente de dos tipos: unas referidas a unos problemas de propiedad ente particulares y otras referidas a otros aspectos del planeamiento asi como a la subsanación de errores en los planos de planeamiento .Por lo tanto, el Documento del Plan General ha merecido comentarios por parte de los administrados en algunos aspectos del mismo. Además, las alegaciones recibidas son una valiosa fuente de perfeccionamiento del Plan. En efecto: en su mayoría, aluden a aspectos que pueden ser incorporados al Plan sin que de ello se derive perjuicio colectivo o se desvirtúe el modelo propuesto; lo que, además de perfeccionar el trabajo, lo hace merecedor de un aún mayor grado de aceptación. Resta un pequeño número de alegaciones que son dificilmente atendibles, bien por entrar en contradicción con aspectos de carácter general mayoritariamente aceptados, como por tratarse de propuestas que, técnicamente, son de difícil, cuando no imposible, implementación. Lo que no deja de ser, en todo caso, natural: un documento de

estas características nunca podrá alcanzar la unanimidad de criterios, por cuanto el conflicto subyace a la actividad urbanística, al tratarse de materia que regula derechos y deberes; y sólo la sociedad ideal se concibe carente de conflictos de intereses. No es ese, desde luego, el caso de Albalá, ni de ninguna otra institución humana.

Todo el proceso de información publica con las alegaciones presentadas las contestaciones a las mismas y el acuerdo del Ayuntamiento pleno sobre las mismas, así como los distintos informes sectoriales recibidos y la contestación a los mismos aparecen ampliamente recogidos en el Anexo de Contestación a la alegaciones e Informes Sectoriales recogido en el Documento del Plan General.

V.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACION

Como resultado del análisis de la problemática del municipio y del proceso de consultas con la Corporación Municipal, y el proceso de participación pública durante el periodo de exposición pública se han elaborado las propuesta de ordenación que se desarrollan a continuación. El planeamiento urbanístico que se propone para este pequeño municipio puede considerarse como una ordenación integral del territorio municipal en la que se contemplan con igual interés y conjuntamente el núcleo habitado, el suelo en explotación y el territorio natural, superando tanto los tratamientos sectoriales inconexos como la concepción del suelo rústico como suelo residual, y satisfaciendo las necesidades de suelo para crecimientos residenciales permanentes o de temporada.

El Plan General establece la ordenación estructural de todo el término municipal, completando la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado y así mismo para determinados ámbitos del suelo urbano no consolidado. Por supuesto que no se trata de propuestas de ordenación de idéntico contenido y menor escala que los Planes Generales de los grandes municipios, sería de todo punto absurdo e inoperante pretender tales objetivos, puesto que el menor tamaño del suelo residencial, su morfología, marcada tanto por la reparcelación rústica, como por la red de carreteras y caminos rurales, su arquitectura tradicional y, principalmente, las pautas de crecimiento y renovación ajenas a las promociones inmobiliarias, así como la actividad agropecuaria de su población y el dominio del suelo agrícola, son componentes de este pequeño municipio que requiere soluciones de planeamiento ajustadas a su especifidad. Las expectativas reales y razonables de promoción de suelo, las características de su población, la especialización de usos y actividades económicas dentro de su estructura provincial y de las relaciones supramunicipales que se derivan de ella determinan las previsiones de crecimiento, en nuestro caso muy reducidas, de suelo residencial, y productivo que se completan con las dotaciones de equipamientos, infraestructuras, etc...

En esta aproximación a la ordenación del territorio a través del planeamiento municipal, se concibe el Plan General de este municipio como "plan de ordenación rural". El planeamiento no es sólo urbanización, sino ordenación integral tanto del núcleo de población (suelo urbano), de las áreas de

cultivo y ganaderas, y de las áreas naturales. Sus propuestas se apoyan en el conocimiento de las formas de utilización en el pasado y en el presente de este espacio, supuestamente diverso y en la reflexión sobre su evolución futura desde el entendimiento de su doble condición de recurso para la producción y soporte para el asentamiento.

1.- ORDENACION ESTRUCTURAL

La Ordenación Estructural se establece mediante:

- Las Directrices de Planeamiento que aparecen fijadas en la presente memoria
- La Clasificación y categorización del suelo que aparece perfectamente reflejada en los Planos de Ordenación.
- Establecimiento de los uso globales y definición de intensidades y densidades edificatorias máximas, que se establecen en los Planos de Ordenación completandose con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas.
- Determinación de la red básica de reservas dotacionales existentes o propuestas
- La ordenación del Suelo No Urbanizable.

Se establece de acuerdo con el Art. 70 de la LESOTEX la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

2.- ORDENACION PROPUESTA.

Analizados los problemas urbanísticos planteados en Albalá, la actual situación jurídico-urbanística que regula las condiciones de uso y edificación en el municipio, y teniendo en cuenta las preocupaciones manifestadas por el Ayuntamiento y los particulares, este Plan General Municipal se enfocan principalmente a la resolución del suelo urbano, tanto el consolidado como de aquellos paquetes de suelo no consolidado, en las zonas de borde que se agregan como nuevo suelo urbano, del suelo no urbanizable considerándolo no un espacio residual sino productivo con valores ambientales, paisajísticos y ecológicos dignos de proteger. No se ha considerado necesario ni conveniente clasificar suelo urbanizable, ya que la dinámica urbanística de este municipio no lo aconseja ni lo hace necesario.

Para la elaboración de las propuestas se han aceptado, en su mayor parte, los criterios reflejados en la Delimitación de Suelo Urbano, ampliándolo para satisfacer posibles futuras necesidades de suelo y siempre de acuerdo con las expectativas de crecimiento manifestadas por el Ayuntamiento en la diversas reuniones mantenidas durante la elaboración de este documento.

En cuanto a las normativas de uso, gestión y ordenanzas, se reajustan ahora, ajustandolas, matizándolas y subsanando las lagunas que presentaba la anterior Delimitación de Suelo Urbano, a la vista de los problemas detectados después de un largo periodo de aplicación. Son unas Normas

Urbanísticas completas, desde el punto de vista legal, que tratan de estar adaptadas a las necesidades reales del municipio. Completando todo lo anterior se elabora un Catalogo de Bienes Protegidos con el que se pretende proteger los valores patrimoniales del casco, mediante ciertos mecanismos que van desde la conservación de las alineaciones históricas a la identificación de edificios y conjuntos a proteger. Los criterios que se han seguido para la selección de los edificios, elemento y ámbitos han sido de tipo cultural. Es decir que no solo se ha tenido en cuenta el grado artistico de la construcciones, sino el grado histórico o tradicional de las mismas. Por tanto se han recogido también aquellas construcciones que por falta de uso van desapareciendo del paisaje rural, por lo que tiene importancia su conservación como testimonio de un pasado no muy lejano. Del mismo modo tampoco se ha tenido en cuenta como importante el mal estado de la construcción, ni su posible antigüedad para ser inventariado, sino que como se ha dicho ha prevalecido el grado histórico, artístico o tradicional que conllevasen. Se incluyen igualmente todos aquellos elementos incluidos en el Inventario de la Consejeria de Cultura y Patrimonio.

2.1.- SUELO URBANO.

El ámbito del Suelo Urbano aparece definido en los planos a escala 1/1.000. Se respeta la señalada en la Delimitación de Suelo Urbano vigente, con leves modificaciones para adaptarla más a las caracteristicas tipológicas y sobre todo catastrales del casco de Albalá, incluyendo además aquellas parcelas que tienen todos los servicios necesarios para ser consideradas solares urbanos, suelo no consolidado que ya es urbano en la Delimitación de Suelo actual, y las ampliaciones según indicaciones del Ayuntamiento, situadas fundamentalmente al Sur del pueblo, para prever el futuro crecimiento del municipio, crear suelo para futuras promociones de viviendas, suelo para uso industrial y satisfacer las expectativa de crecimiento en terrenos de propiedad privada, completando la trama urbana y la creación de nuevos espacios libres, de los que esta necesitado el municipio, o bien incluir equipamientos y espacios libres que se han ido creando y que se encuentran fuera del actual límite del Suelo Urbano. La justificación de la ampliación de Suelo Urbano en este sentido queda justificado por tanto por los siguientes aspectos:

- Incluir terrenos que actualmente cuenta con todos los requisitos legales para ser considerados como suelo urbano.
- Necesidad de obtener suelo de cesión para nuevas zonas verdes con la que paliar el déficit actualmente existente y cumplir los mínimos establecidos por la legislación urbanística.
- Insertar suelos ya ocupados por uso urbanos, que se han ido desarrollando en los últimos años y que es necesario regular y reconducir.
- Ordenación de la zona junto a los campos de deportes para crear una zona adecuada para la implantación de actividades industriales..

Se ha preferido no delimitar Unidades de Actuación, recomendandose que la actividad de ejecución de la ordenación detallada prevista en el planeamiento se lleve a cabo mediante obras públicas ordinarias, momento este en el que deben delimitarse las unidades de actuación necesarias, favoreciendo y

simplificando, en la medida de lo posible, la futura gestión.

Como vemos con la ordenación propuesta se trata de satisfacer las necesidades de suelo para viviendas, tanto privadas, como para aquellas que puedan acogerse a algún tipo de protección.

Los aumentos de Suelo Urbano que se plantean lo son en la mayoría de los casos para resolver las demanda planteadas por el Ayuntamiento a petición de los propietarios, donde se obtienen las cesiones de suelo para las zonas verdes, ademas de considerar clasificados aquellos suelos que por el propio planteamiento de la legislación urbanística tienen ya la consideración de urbanos por la existencia de los servicios o infraestructura urbana básica o grado de consolidación.

Para el suelo urbano se fijan unas zonas de ordenanzas que figuran como documentación gráfica en el plano de Calificación de Suelo Urbano a escala 1/1.000, donde cada Ordenanza, que establece las intensidades y densidades edificatoria, así como los usos globales y compatible, viene señalada por una determinada clave alfanumérica.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios será el establecido en la LESOTEX

2.1.1.- Suelo Urbano Consolidado

Areas de suelo plenamente consolidadas, o que están a punto de serlo, al faltarle solamente alguno de los servicios y en las que el viario ya está conseguido o comprometido. En estas áreas se ha realizado ordenación detallada con una minuciosa definición de alineaciones, reflejándolas en el plano a escala 1/1.000, con expresa indicación de las alineaciones exteriores, quedando las interiores definidas por las ordenanzas, mediante los fondos edificables. Normalmente se ha mantenido la alineación existente, salvo en aquellos casos en que ha sido necesario retocarla levemente para mejorar la estructura viaria.

2.1.2.- Suelo Urbano no consolidado

Se trata de áreas que están englobadas por el continuo urbano o cuya posición cercana a zonas consolidadas facilita su inclusión como Suelo Urbano, si bien carecen del viario y las necesarias determinaciones de planeamiento, y están mayoritariamente libre de edificación. El crecimiento fragmentado que ha ocupado la periferia del núcleo tradicional, ha dejado terrenos vacíos al margen de los procesos de urbanización y edificación. Es criterio general del Plan General es ordenar y poner en valor estos terrenos de acuerdo con las necesidades del municipio.

Para estas áreas también se ha realizado la ordenación detallada de las mismas, ya que o bien estaba ya recogida en el actual PDSU o bien son ampliaciones del suelo urbano que se desarrollan aprovechando viarios ya existentes.



NUEVOS DESARROLLOS URBANOS

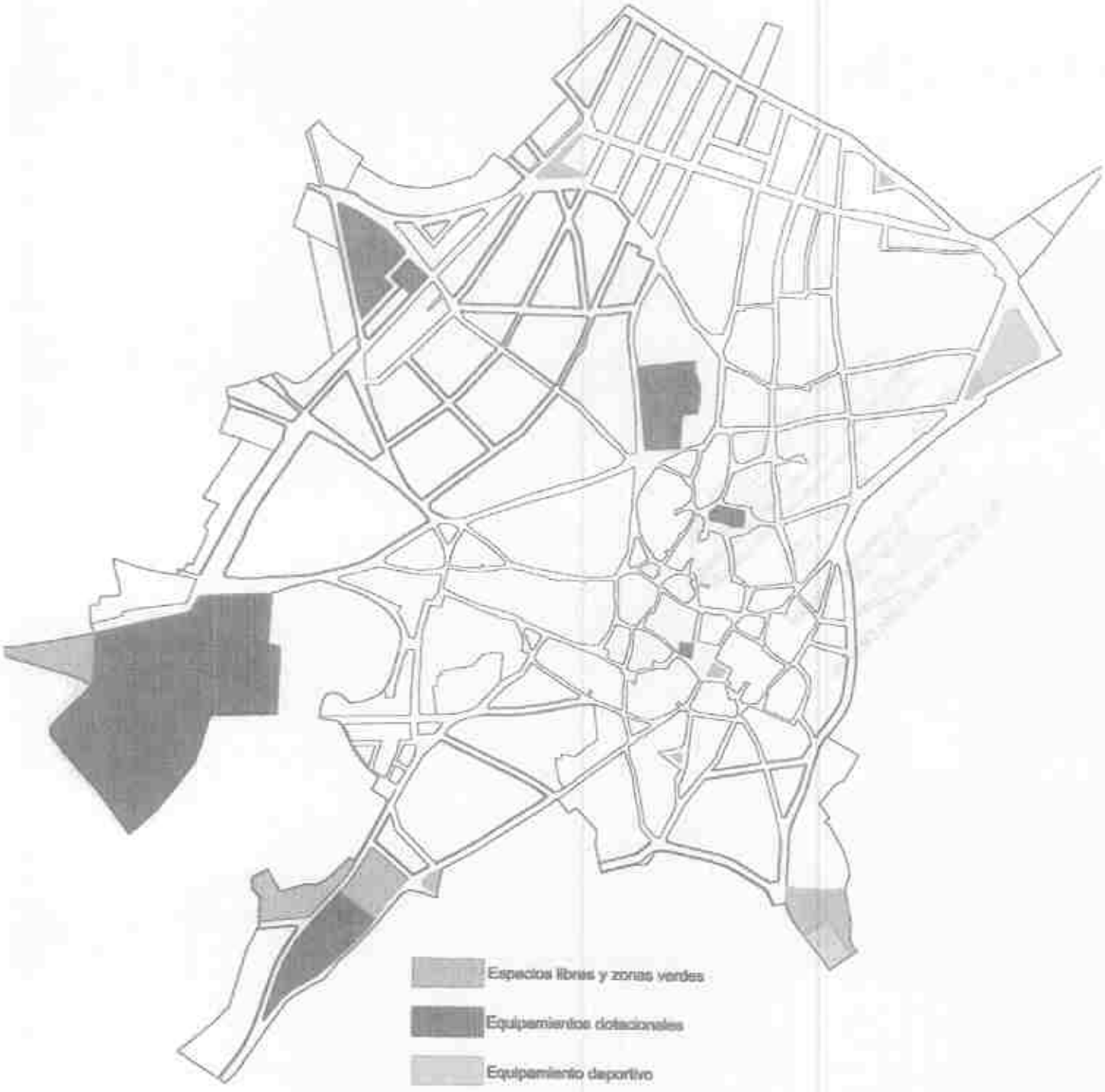
Se ha preferido no definir unidades de actuación ya que al tratarse de un municipio estable e incluso regresivo en cuanto a su población no resulta conveniente ni necesario delimitar unidades de actuación urbanizadora, prefiriendose que la ejecución de la ordenación detallada se lleve a cabo mediante procedimientos sencillos previstos en la LESOTEX (art. 108, 124-3 y 155) para su desarrollo urbano. En concreto, para las pequeñas actuaciones urbanizadoras que se prevén en los bordes del consolidado, como ámbitos de actuación en suelo urbano, se regulen y desarrollen mediante los tradicionales instrumentos de la gestión local: Los proyectos de Obras Ordinarias, arbitrando fórmulas de ejecución muy simplificadas (cesión de viales, convenios....) Sistemas de financiación diferida para las nuevas infraestructuras a crear. Se trata en cualquier caso la utilización de sencillos sistemas de gestión adecuados a la limitada capacidad técnico-jurídica y dinámica socio-económica de este pequeño municipio. Se propone que sea en el momento en que actúe mediante obras públicas ordinarias, al redactar los proyectos de urbanización se delimiten las unidades de actuación de acuerdo con lo establecido en el art. 124.3 de la LESOTEX.

Todo ello sin perjuicio de que si la iniciativa privada quisiera actuar sobre alguna de estas áreas de suelo urbano sin consolidar lo puede hacer, delimitando la correspondiente unidad de actuación urbanizadora y optar por alguno de los sistemas de gestión recogidos en la LESOTEX.

En cualquier caso es preciso que estas áreas participen de las cargas y beneficios del planeamiento según estipula en el Capitulo II de la LESOTEX, que supone la cesión de suelo para uso público, normalmente el correspondiente al viario y en aquellos casos en que su entidad y tamaño lo hace necesario los espacios y zonas verdes que engloban, cuya materialización mediante escritura a favor del Ayuntamiento es condición indispensable y previa a cualquier actuación o ejecución de obras.

Si el Ayuntamiento lo considera necesario se deberá redactar un Estudio de Detalle a escala conveniente, mínimo 1/500, para fijar adecuadamente las alineaciones, rasantes definitivas, los aprovechamientos y cesiones de acuerdo con las determinaciones fijadas por este Plan General.

En cualquier caso su desarrollo puede no ser inmediato, ya que la oferta de suelo resultante de la construcción y sustitución de viviendas en zonas consolidadas, será capaz de absorber la demanda de viviendas durante los próximos años con toda flexibilidad.



LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS

2.1.3.- El Catálogo de Bienes Protegidos

De acuerdo con el art. 86 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de las mediadas de protección establecidas por el Plan General, se podrán incluir en catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

Se ha elaborado un Catálogo de bienes protegidos en el Termino Municipal de Albalá, como un documento independiente, aunque se tramita conjuntamente, que completa las determinaciones del Plan General para cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

Como ya se ha comentado anteriormente los criterios que se han seguido para la selección de los edificios, elemento y ámbitos han sido de tipo cultural. No solo se ha tenido en cuenta el grado artístico de la construcciones, sino el grado histórico o tradicional de las mismas, y han incluido también aquellas construcciones que por falta de uso van desapareciendo del paisaje rural, por lo que tiene importancia su conservación como testimonio de un pasado no muy lejano. Del mismo modo tampoco se ha tenido en cuenta como importante el mal estado de la construcción, ni su posible antigüedad para ser inventariado, sino que como se ha dicho ha prevalecido el grado histórico, artístico o tradicional que conllevasen. Se incluyen igualmente todos aquellos elementos incluidos en el Inventario de la Dirección General de Patrimonio, del que se ha dispuesto.

En función de los valores arquitectónicos, históricos, artísticos o ambientales, así como a la calidad de la edificación y su estado, los elementos arquitectónicos se clasifican en tres grados distintos de protección:

Grado 1º. Protección integral: Se aplica a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, como la Iglesia de Santa maría Magdalena o el edificio del Ayuntamiento, así como a algunos y a elementos significativos de valor de la escena urbana, tales las cruces de la C/ Calvario o varios escudos existentes en las fachadas de algunas edificaciones. Debe garantizarse su conservación integra.

Grado 2º. Protección estructural: Dentro de este grado se incluyen los edificios elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológicas se singularizan dentro del casco o del municipio. Son las edificaciones residenciales de mayor valor arquitectónico, con las fachadas más significativas.

Grado 3º. Protección ambiental: Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o

áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, los edificios de viviendas tradicionales y populares que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipologías interesantes y espacios urbanos de calidad destacada.

Dentro de estas áreas se incluyen los alrededores la Plazas de la Iglesia y del Ayuntamiento. La conservación de sus características, así como su valor morfológico justifican su protección ambiental para su conservación y puesta en valor. Los objetivos particulares de su delimitación son, la conservación del parcelario y las características tipológicas de las edificaciones, la puesta en valor del paisaje urbano y el control de sustitución de las edificaciones.

No se ha incluido en el Catálogo un posible yacimiento de una mina situado según la Carta Arqueológica en la zona del Venero , no obstante, en el plano de Clasificación y Calificación del Suelo No Urbanizable se marca la zona de afección de este posible yacimiento.

El Catálogo se rige por su articulado, las disposiciones de las fichas particulares, las Normas de Protección de las Normas Urbanísticas y, para lo que no regulen estas, por las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente.

2.1.4.- Infraestructuras urbanas

Ya en la Memoria de Información y en apartados anteriores se han mencionado el estado en que se encuentran distintas infraestructuras del municipio. En los plano de infraestructuras se ha definido los trazados de las redes nuevas que so necesarias para completar el desarrollo urbano, asegurando su trazado siempre por espacios públicos.

Igualmente y para la red de saneamiento se garantiza que los trazados son viables para efectuar la evacuación por gravedad, sin necesidad de el auxilio de medios mecánicos.

Se recomienda la redacción de un **Plan Especial de Infraestructuras de Albalá**: El Plan especial se extenderá a la totalidad del Suelo Urbano de Albalá, definido gráficamente en los Planos de Ordenación, así como a aquellas áreas que en el mismo Plan se definan como soporte físico de las actuaciones en él incluidas.

La finalidad de este Plan es estudiar globalmente las redes de saneamiento y distribución de agua potable de Albalá, y proponer las actuaciones necesarias para dotar al núcleo urbano de las infraestructuras adecuadas a las necesidades presentes y futuras. Las redes actuales son el resultado de actuaciones puntuales de ampliación de las iniciales, no integradas en una solución general, lo que ocasiona problemas de insuficiencia o inadecuación de los conductos y sobre todo de graves problemas

de vertidos directos sin depuración previa. También debe incluirse en este Plan la solución más adecuada para la depuración de las aguas residuales del municipio.

En cuanto al trazado del tendido eléctrico, se propone el desplazamiento o enterramiento, en lo posible de las redes aéreas de media tensión fuera del suelo urbano. Así como la instalación de nuevos centros de transformación para hacer frente a las nuevas demandas de suministro.

En el presente Plan General no se ha querido prefijar gráficamente estos nuevos trazados eléctricos o ubicación de los nuevos centros de transformación, ya que la necesidad y ubicación de estos dependerá mucho de por cuales de las zonas propuesta se desarrolle el municipio y del grado de consolidación que tengan, así como de las necesidades y directrices marcadas por la Compañía suministradora, Se deja, por tanto, que sean los instrumentos de desarrollo del planeamiento, Planes Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización los que fijen estos aspectos.

2.2.- EL SUELO NO URBANIZABLE.

En cuanto al Suelo No Urbanizable, el Plan General, trata con mayor grado de concreción este tipo de suelo, completando y modificando las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente para el Término Municipal.

Como ya se ha comentado en varias ocasiones a lo largo de esta memoria el Suelo No Urbanizable no se considera como un suelo residual, aquel que no se puede urbanizar, sino como un espacio productivo, que contiene valores de diversa índole que es necesario fomentar y proteger. Partiendo del análisis de la información recogida en el estudio del medio físico, se ha elaborado un plano de Areas de Diagnóstico del Territorio, que ha permitido identificar claramente los distintos ecosistemas que integran el término, posibilitando establecer los distintos grados de protección, en función de los valores detectados.

2.2.1.- Criterios para la valoración del territorio

La Estrategia Mundial para la Conservación (U.I.C.N., P.N.U.M.A. y W.W.F.) recomienda que toda la utilización del territorio y sus recursos se realice a partir de la evaluación de los ecosistemas, lo que significa comprender el uso que racionalmente puede hacerse de ellos, garantizando la presencia de los más valiosos.

Valorar los ecosistemas, atribuirles el mérito de conservación, es lo mismo que valorar el territorio y puede hacerse desde varios putos de vista:

- **Valor ecológico**: se fundamenta en la reserva genética de sus elementos constituyentes, en los procesos vitales que los relacionan y en el papel que las distintas especies juegan en el

funcionamiento del conjunto. Se mide mediante escalas jerárquicas en las que cada rango se atribuye a partir de criterios ampliamente aceptados, de los que pueden destacarse: evolución biológica, rareza, singularidad (rareza extrema), diversidad ecológica (número de especies), complejidad (número de ambientes), frecuencia de endemismos y estabilidad.

- **Valor productivo**: se fundamenta en la capacidad de fijación de energía solar (producción de biomasa en sus diversas formas) por unidad de superficie y tiempo.

- **Valor paisajístico**: se refiere a la capacidad del medio para producir complacencia y gozo.

- **Valor científico-cultural**: se refiere al papel de los elementos naturales para la investigación científica y técnica, para la enseñanza y la cultura en general.

Con los datos obtenidos del estudio de los diferentes componentes del medio, el territorio considerado se divide en zonas homogéneas tanto en sus características físicas como en su comportamiento o respuesta frente a las actividades humanas, a las que se denomina ***áreas de diagnóstico.***

En función de ellas se valoran los méritos de conservación de cada punto del territorio, las amenazas de éste por actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental y el uso óptimo que puede hacerse de cada área teniendo en cuenta sus características intrínsecas y sus valores (*capacidad de acogida*).

En Albalá se han diferenciado las siguientes áreas de diagnóstico.

<u>1 Masas arboladas de relativa conservación</u>

Masas arbóreas, dehesas arboladas de relativa conservación o bosques naturales aclarados.

Estas zonas requieren un nivel de uso restringido, no sólo para conservarlas, sino también para recuperarlas.

1 **Dehesas de encinas, a veces mezcladas con alcornoques, de aprovechamiento agrosilvopastoril.**

Representan los reductos de los bosques primitivos, aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero. En estas zonas el matorral noble ha desaparecido o escasea, habiendo sido sustituido por matorrales degradados o por un pastizal.

En la parte oeste del término las encinas se mezclan con los alcornoques, formando dehesas

mixtas. Estas masas de quercíneas de Albalá forman parte de un gran encinar que se extiende desde el sur de Cáceres hasta la Sierra de San Pedro, Sierra de Montánchez y Trujillo.

Su valor ecológico es alto, tanto botánica como faunísticamente. En estas zonas habitan gran cantidad de especies animales, algunas tan interesantes como las águilas calzadas, águilas culebreras, cárabos o búhos reales. En cuanto a los mamíferos, cabe destacar la presencia del tejón, garduña, gineta o gato montés.

Se recomienda la regeneración del ecosistema en los lugares donde el aclareo haya sido excesivo. Por el contrario, se descartarían las actividades deportivas impactantes: motocross, trial o campo a través con vehículos todo terreno.

La repoblación forestal con especies alóctonas, la implantación de cultivos de regadío, las urbanizaciones, la instalación de industrias o polígonos industriales, la construcción de embalses y la ubicación de escombreras o vertederos no estarían permitidas.

Los usos más racionales de la dehesa son el ganadero, cinegético, forestal y agrícola de secano, dependiendo de las condiciones edáficas y topográficas.

2 Ecosistemas degradados o de sustitución

Se trata de aquellos lugares en los que, debido a las actividades humanas o accidentes naturales (incendios), ha habido una alteración intensa del medio natural, encontrándose en la actualidad degradados o sustituidos por otro tipo de ecosistema.

En estas zonas no existen restricciones de uso, pudiéndose incluso establecer en ellas asentamientos urbanos de media o alta densidad.

2a Matorrales degradados (escobonales, retamares y tomillares) procedentes de la regresión de los encinares.

Situados principalmente en la mitad oeste del término municipal, son zonas donde el bosque primitivo ha desaparecido por completo y ha sido sustituido por matorrales que representan diferentes etapas de degradación. Valor ecológico medio y escasa productividad.

Se recomienda la regeneración del ecosistema, repoblando con encinas o alcornoques.

No existen restricciones de uso, pudiéndose utilizar como asentamiento de urbanizaciones, tanto de media como de alta densidad, industrias, vertederos y repoblaciones forestales, pero siempre con un estudio previo de impacto ambiental.

2b Pastizales de aprovechamiento ganadero.

Se trata de las áreas de pastizal puro (sin matorral ni arbolado) situadas preferentemente en los alrededores del núcleo urbano, entremezcladas con los olivares, y que corresponden en su mayor parte a antiguas zonas de labor cerealista que han sido abandonadas y transformadas en pastizales para el ganado. También se incluyen aquí las escasas y pequeñas áreas de labor que aún se conservan en el término.

Zonas de valor ecológico bajo, debido a su escasa diversidad vegetal y a que son utilizadas por especies de aves generalistas, sin un especial interés faunístico.

Las actuaciones posibles en estas áreas son las mismas que las del apartado anterior.

3 Zonas de aprovechamiento agrícola

Se trata de agrosistemas de secano de mediana productividad y de medio-bajo valor ecológico.

En estas zonas no existen grandes restricciones de uso, pudiéndose incluso establecer en ellas asentamientos urbanos de media o alta densidad, aunque con un estudio previo de impacto ambiental.

3 Cultivos de olivos, a veces mezclados con encinas.

Situados principalmente en los alrededores del núcleo urbano, son áreas de mediano valor ecológico y productividad media.

No se recomiendan las actividades deportivas impactantes, las repoblaciones forestales con especies alóctonas ni la instalación en ellas de industrias, vertederos o escombreras.

La urbanización está permitida, pero con limitaciones o con un estudio previo de impacto ambiental. También pueden transformarse en cultivos cerealistas o de regadío.

2.2.2.- Valoración del territorio.

En el siguiente cuadro se sintetiza la valoración del territorio comprendido dentro del término municipal de Albalá

ÁREAS DE DIAGNÓSTICO		VALOR PAISAJÍSTICO	VALOR ECOLÓGICO	VALOR PRODUCTIVO	VALOR CIENTÍFICO-CULTURAL
Masas arboladas de relativa conservación	- Robledales de la Sierra de Santa Olalla	Alto	Alto	Medio	Alto
	- Dehesas de alcornoques y/o encinas	Alto	Alto	Medio-Alto	Alto
Ecosistemas degradados o de sustitución	- Matorrales degradados de retamas, jaras...	Medio	Medio	Bajo	Medio
Zonas de aprovechamiento agrícola o ganadero	- Pastizal desarbolado	Bajo	Bajo	Medio	Bajo
	- Cultivos de olivar	Medio	Medio	Medio	Medio
	- Cultivos de regadío	Bajo	Muy bajo	Alto	Medio

2.2.3.- La Calificación del Suelo No Urbanizable

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen distinto grados de protección en función de la valoración del territorio que se ha realizado en el punto anterior.

En los suelo **Tipo 1 (Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental)** : se corresponde con manchas de encina, y la dehesa boyal del municipio, denominada compuesta de encinas y alcornoques. Estas zonas representan los reductos de los bosques primitivos que han sido aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero o agrícola.

También se engloban las zonas de afección por cauces y láminas de agua además de las zonas de dominio público de las distintas infraestructuras , y que deben ser firmemente protegidos, todo ello de acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas del 8 de Agosto de 1985.

Dentro del suelo **Tipo 2 (Suelo No Urbanizable de Protección Estructural ganadera y forestal)**: en esta categoría se recogerán las zonas de matorrales degradados, labores de secano bajo estrato arbóreo de encinas más o menos densos, labores de secano y zonas de pastizal.. Es un área que debe tratarse con especial cuidado, que facilite su protección, y al mismo tiempo permita un uso adecuado y racional.

Por último dentro del **Tipo 3 (Suelo No Urbanizable Común)**: Se incluirán en este tipo de suelos los agrosistemas de secano de mediana productividad y valor ecológico medio situados principalmente alrededor del núcleo urbano.

La delimitación de cada uno de esto suelos viene reflejada en el plano de Clasificación del Suelo y Normativa de Medio Fisico a escala 1/10.000. Y su regulación se recoge en el Capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

2.- CUATIFICACION DE LA PROPUESTA. ANALISIS.

En el cuadro que se incluye a continuación, se resumen las mediciones que se han efectuado sobre planos a escalas 1/1.000 y 1/2.000 de los diferentes tipos de suelo clasificado.

En la primera columna se diferencia el Suelo Urbano, con referencia a si ya estaba clasificado como tal o se incluye nuevo ahora. Las restantes columnas contienen los siguientes conceptos:

Superficie bruta Total: Es la superficie bruta total delimitada en cada uno de los ámbitos medidos.

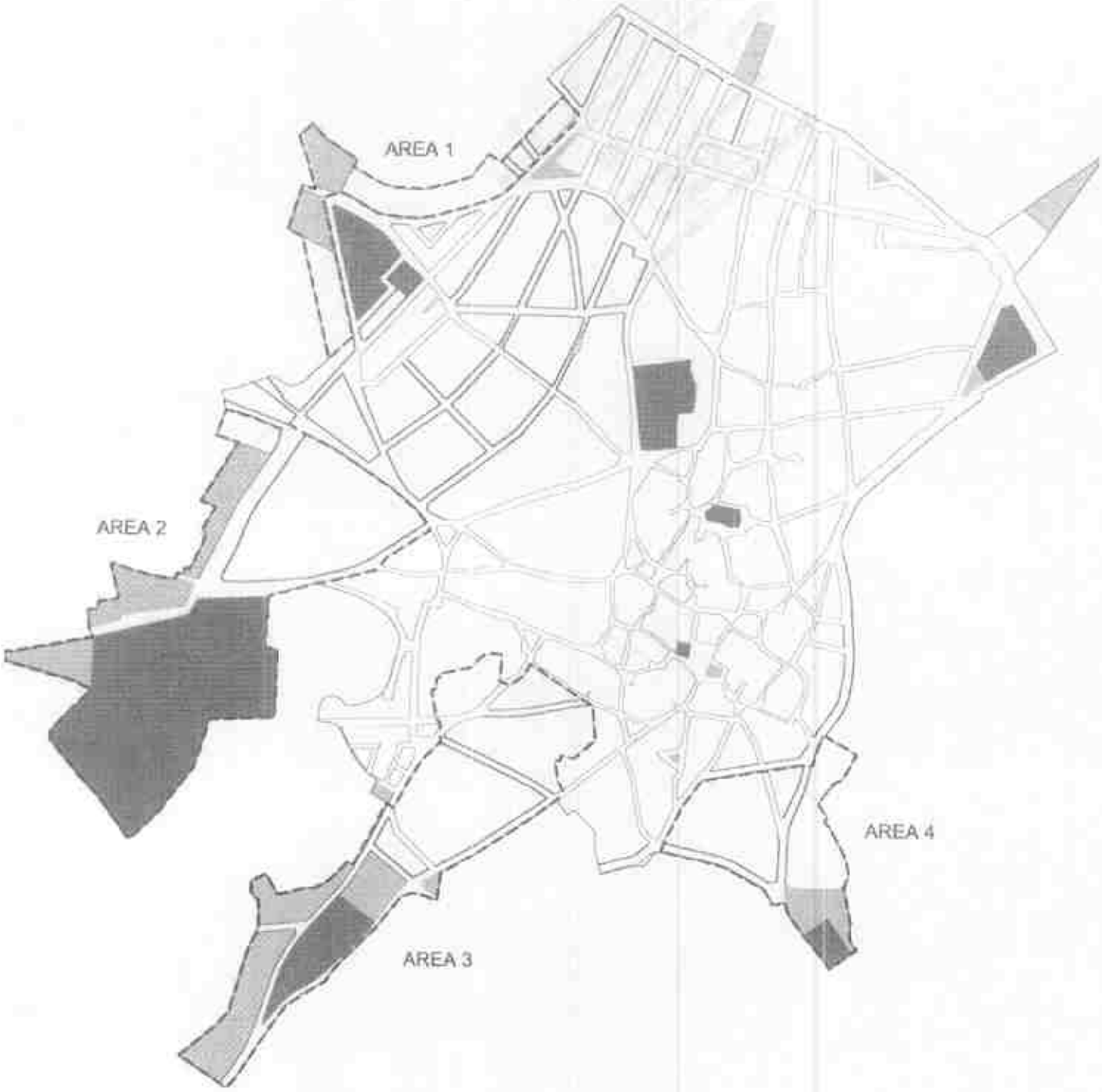
Nº. viviendas capacidad de colmatación: Es el número de viviendas que se puede edificar en el suelo vacante en cada área residencial, aplicándose la normativa correspondiente, y en función del número de viv/ha propuesto.

Espacios libres, Equipo: Son las superficies netas en cada ámbito como espacios libres, equipamientos públicos de todo tipo: administrativo, escolar, deportivo, religioso, asistencial ,etc.

CUANTIFICACION DEL SUELO CLASIFICADO

	Sup. Bruta total (m^2)	Nº Viv. Capacidad Colmatación (Viv)	Espacios libres (m^2)	Equipo (m^2)	
				Equip.	Deport.
Suelo Urbano ya clasificado en el PDSU	406.500	231	1.398	10.241	2.810
Nuevo Suelo Urbano clasificado	184.088	186	11.629	40.548	1.289
TOTAL	**590.588**	**417**	**13.027**	**50.789**	**4.099**

En los espacios libres del suelo urbano ya clasificado encuentra incluida la superficie de los espacios libres y zonas verdes existentes así como las nuevas zonas obtenidas en las modificaciones puntuales tramitadas.



AREAS DE NUEVO DESARROLLO EN SUELO URBANO

En el total de la superficie de equipamientos, aparte de los equipamientos ya existentes cultural, escolar, deportivo, religioso etc., se incluyen nuevas reservas que se establecen para las ampliaciones del colegio, los pisos tutelados y el cementerio que tiene prevista la actual Corporación Municipal escolar, asistencial y religioso.

De los resultados expuestos se extraen las siguientes grandes cifras de la propuestas:

- Se clasifican como Suelo Urbano más de 58 Ha.
- De estas un 69 % ya estaban incluidas en suelo urbano y el resto se incluyen ahora.
- De las 413 viviendas previstas de nueva construcción más del 55% se encuentran dentro del suelo urbano que ya estaba clasificado, dentro de amplias bolsas de suelo que estaban sin desarrollar.
- En el cuadro también se refleja el suelo clasificado como Espacios Libres y Equipamientos. Dentro del Suelo Urbano se califican más de 13.000 m2 de suelo para Espacios Libres (plazas y jardines) entre el existente actualmente y el que se califica exnovo cubriéndose de sobra la exigencia de los 5 m^2/Hab. establecido por la Legislación Urbanística.

Con respecto a los Equipamientos Públicos, los 50.789 m2 de suelo que se recogen se consideran suficiente para las necesidades actuales y futuras de Albalá, si bien es cierto que las ordenanzas que se proponen son lo suficientemente flexibles para albergar cualquier otro equipamiento en suelos urbanos que no tienen la calificación especifica de equipamiento.

En total se clasifica suelo urbano para unas 413 viviendas nuevas cantidad más que suficiente para cubrir con holgura las necesidades de Albalá en los próximos 15 o 20 años, máxime si tenemos en cuenta la escasa dinámica constructiva del municipio

3.- JUSIFICACION DE LOS ESTADARES ESTABLECIDOS EN EL ART.74 DE LA LESOTEX.

3.1.- JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES.

En este apartado justificaremos que se cumplen los estandares de planeamiento establecidos en el Art. 74.1 de la LESOTEX.

En primer lugar comprobaremos que para la totalidad del Suelo Urbano no superamos el límite de 1m2 de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado.

Como se trata de una tarea compleja y a falta de un desarrollo reglamentario parece razonable la aplicación de un sistema de cálculo estadístico aproximado. Para realizar los cálculos tendremos en

cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el Art. 74.1, únicamente deberemos considerar la edificabilidad residencial, por lo que no incluiremos para el cálculo las parcelas o manzanas para las que el planeamiento ya fija un uso distinto del residencial, como el uso industrial, equipamientos o zonas verdes.

En el resto de las manzanas donde predomina el uso residencial , como podemos apreciar en los planos de información, se produce una mezcla de uso entre viviendas, pequeños almacenes, naves, garajes, locales... etc, aparte de los solares aún sin edificar. De las comprobaciones realizadas sobre los planos de información se puede establecer que la superficie de cada manzana destinada al uso residencial varia sustancialmente de unas a otras de entre un 50% al 100% de la superficie consolidada, dejando el resto destinados a otros usos. Podemos estimar que aproximadamente como media un 15% de las manzanas existentes se destinan a un uso distinto del residencial.

Como las ordenanzas residenciales propuestas por el planeamiento son bastantes flexibles en la acomodación de otros usos, ya que en estos pequeños municipios no se debe establecer una taxativa segregación de los usos, podemos, por tanto, estimar que en los nuevos desarrollos previstos y en la consolidación de los vacios existentes la dinámica va a ser la misma y que la superficie destinada de las manzanas a uso residencial será del 85% dejando el resto para otros usos.

Luego aplicando a estas superficies los aprovechamientos que concede el planeamiento para cada parcela y que viene fijado por las distintas Ordenanzas obtendremos la edificabilidad total de uso residencial que se prevé en el Plan General y verificaremos que el cociente entre la misma y la superficie total de Suelo Urbano clasificado es inferior a la unidad.

Para las manzanas donde es de aplicación la Ordenanza 1: Residencial en Casco, se estima que la edificabilidad media de las parcelas, es de 2,55 m2/m2 de acuerdo con los parámetros que la rigen y los patios y espacios libres que deben dejarse para cumplir las condiciones de habitabilidad de la viviendas. En las manzanas donde se aplica la Ordenanza 2: Residencial en Ensanche la edificabilidad establecida es de 2,00 m2/m2. Por último la Ordenanza 3: Residencial Familiar establece una edificabilidad de 1,00 m2/m2 en aquellas manzanas en la que se aplica.

En el plano siguiente se han numerado todas las manzanas con uso residencial, señalando también las destinadas a otros usos, y reflejando las poligonales que delimitan el Suelo Urbano, tanto el propuesto por el Plan General, como el existente en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que ahora es sustituido por el nuevo planeamiento.



CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

NOTA: Las manzanas tramadas tienen usos no residenciales y no se cuantifican para el cálculo.

En la siguiente tabla se sintetizan los resultados obtenidos. La primera columna refleja la numeración de la manzana de acuerdo con el plano, la siguiente columna refleja la superficie total de la manzana, en la cuarta aparece reflejada la superficie destinada al uso residencial (el 85% del total), la quinta indica la ordenanza de aplicación, la sexta la edificabilidad que se aplica de acuerdo con la ordenanza y la septima columna refleja la edificabilidad total de uso residencial de cada manzana.

Manzana	Superficie Total m2	Superficie Residencial m2	Ordenanza de Aplicación	Edif. m2/m2	Edificabilidad Total m2
1	2.062	1.752,77	RE	2,00	3.505,54
2	2.579	2.191,78	RE	2,00	4.383,56
3	2.821	2.398,22	RE	2,00	4.796,44
4	2.193	1.863,74	RE	2,00	3.727,48
5	2.022	1.718,50	RE	2,00	3.437,00
6	1.413	1.201,15	RE	2,00	2.402,30
7	1.299	1.104,05	RE	2,00	2.208,10
8	1.517	1.289,28	RE	2,00	2.578,56
9	2.167	1.841,71	RE	2,00	3.683,42
10	1.810	1.538,16	RE	2,00	3.076,32
11	3.727	3.167,71	RE	2,00	6.335,42
12	2.156	1.832,74	RE	2,00	3.665,48
13	1.385	1.177,49	RF	1,00	1.177,49
14	984	836,40	RE	2,00	1.672,80
15	1.257	1.068,14	RE	2,00	2.136,28
16	1.224	1.040,40	RE	2,00	2.080,80
17	1.587	1.348,85	RE	2,00	2.697,70
18	9.623	8.179,75	RE	2,00	16.359,50
19	3.677	3.125,61	RE	2,00	6.251,22
20	2.052	1.743,79	RE	2,00	3.487,58
21	1.767	1.502,26	RE	2,00	3.004,52
22	1.288	1.095,07	RE	2,00	2.190,14
23	408	346,80	RF	1,00	346,80
24	138	117,50	RE	2,00	235,00
25	3.480	2.958,00	RE	2,00	5.916,00
26	1.912	1.625,47	RE	2,00	3.250,94
27	17.282	14.689,47	RE	2,00	29.378,94
28	5.345	4.543,45	RF	1,00	4.543,45
29	242	205,63	RE	2,00	411,26
30	1.896	1.611,60	RE	2,00	3.223,20
31	2.128	1.809,07	RE	2,00	3.618,14
32	5.539	4.708,56	RE	2,00	9.417,12
33	2.283	1.940,45	RE	2,00	3.880,90
34	744	632,40	RE	2,00	1.264,80
35	3.398	2.888,64	RE	2,00	5.777,28
36	1.021	868,22	RE	2,00	1.736,44
37	3.765	3.200,35	RE	2,00	6.400,70
38	7.119	6.051,46	RE	2,00	12.102,92
39	3.193	2.714,02	RE	2,00	5.428,04
40	5.191	4.412,11	RE	2,00	8.824,22

Manzana	Superficie Total m2	Superficie Residencial m2	Ordenanza de Aplicación	Edif. m2/m2	Edificabilidad Total m2
41	3.258	2.769,50	RF	1,00	2.769,50
42	3.821	3.247,68	RE	2,00	6.495,36
43	6.489	5.515,55	RE	2,00	11.031,10
44	2.586	2.198,30	RE	2,00	4.396,60
45	2.617	2.224,42	RE	2,00	4.448,84
46	5.560	4.725,62	RE	2,00	9.451,24
47	1.656	1.407,60	RE	2,00	2.815,20
48	3.386	2.878,03	RE	2,00	5.756,06
49	4.942	4.200,77	RE	2,00	8.401,54
50	1.440	1.224,00	RE	2,00	2.448,00
51	2.949	2.506,75	RE	2,00	5.013,50
52	4.784	4.066,70	RE	2,00	8.133,40
53	9.641	8.194,44	RE	2,00	16.388,88
54	645	548,35	RC	2,55	1.398,29
55	2.063	1.753,58	RC	2,55	4.471,63
56	1.020	866,59	RC	2,55	2.209,80
57	2.253	1.915,15	RC	2,55	4.883,63
58	6.543	5.561,86	RC	2,55	14.182,74
59	3.862	3.282,77	RC	2,55	8.371,06
60	1.818	1.545,50	RE	2,00	3.091,00
61	16.364	13.909,54	RF	1,00	13.909,54
62	276	235,01	RC	2,55	599,28
63	1.756	1.492,46	RE	2,00	2.984,92
64	1.388	1.179,94	RC	2,55	3.008,85
65	10.759	9.144,75	RC	2,55	23.319,11
66	3.906	3.320,30	RC	2,55	8.466,77
67	383	325,58	RC	2,55	830,23
68	219	186,05	RC	2,55	474,43
69	681	578,54	RC	2,55	1.475,28
70	4.054	3.445,97	RC	2,55	8.787,22
71	3.175	2.698,51	RC	2,55	6.881,20
72	2.936	2.495,33	RC	2,55	6.363,09
73	3.278	2.786,64	RE	2,00	5.573,28
74	8.079	6.867,50	RC	2,55	17.512,13
75	1.785	1.516,94	RC	2,55	3.868,20
76	2.041	1.734,82	RC	2,55	4.423,79
77	916	778,46	RC	2,55	1.985,07
78	868	737,66	RC	2,55	1.881,03
79	557	473,28	RC	2,55	1.206,86
80	2.311	1.964,11	RC	2,55	5.008,48
81	814	691,97	RC	2,55	1.764,52
82	828	703,39	RC	2,55	1.793,64
83	7.071	6.010,66	RE	2,00	12.021,32
84	230	195,84	RC	2,55	499,39
85	765	650,35	RC	2,55	1.658,39
86	1.296	1.101,60	RC	2,55	2.809,08
87	2.985	2.536,94	RC	2,55	6.469,20
88	697	592,42	RC	2,55	1.510,67
89	3.518	2.990,64	RC	2,55	7.626,13

Manzana	Superficie Total m2	Superficie Residencial m2	Ordenanza de Aplicación	Edif. m2/m2	Edificabilidad Total m2
90	3.288	2.794,80	RC	2,55	7.126,74
91	1.316	1.118,74	RC	2,55	2.852,79
92	1.629	1.384,75	RC	2,55	3.531,11
93	2.933	2.492,88	RE	2,00	4.985,76
94	2.561	2.177,09	RE	2,00	4.354,18
95	3.067	2.607,12	RF	1,00	2.607,12
96	2.232	1.897,20	RF	1,00	1.897,20
97	1.862	1.583,04	RE	2,00	3.166,08
98	276	235,01	RE	2,00	470,02
99	7.057	5.998,50	RF	1,00	5.998,50
100	249	211,34	RC	2,55	538,92
101	253	215,42	RE	2,00	430,84
102	304	258,67	RE	2,00	517,34
103	196	166,46	RE	2,00	332,92
104	2.480	2.107,73	RE	2,00	4.215,46
105	4.528	3.849,07	RE	2,00	7.698,14
106	2.180	1.853,14	RE	2,00	3.706,28
107	1.302	1.106,50	RE	2,00	2.213,00
108	2.426	2.062,03	RE	2,00	4.124,06
109	10.605	9.014,03	RE	2,00	18.028,06
110	5.621	4.777,68	RE	2,00	9.555,36
111	8.287	7.044,24	RF	1,00	7.044,24
112	1.107	940,85	RF	1,00	940,85
113	6.560	5.575,73	RF	1,00	5.575,73
114	1.229	1.044,48	RF	1,00	1.044,48
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE USO RESIDENCIAL					574.437,45

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	590.598,00 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL USO RESIDENCIAL	574.437,45 m2
EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	0,9727 m2/m2

Como podemos comprobar y teniendo en cuenta la superficie total de Suelo Urbano Clasificado la edificabilidad residencial es inferior a 1m2/m2.

Por otra parte las ordenanzas de aplicación recogidas en la Normas Urbanísticas de este Plan General, donde se establecen los parámetros de intensidad del aprovechamiento para cada parcela, no implican un aumento de la edificabilidad en los terrenos que estaban ya clasificados en el PDSU como urbanos, ya que las dos ordenanzas residenciales que se aplican a estos terrenos (Ordenanza 1: Residencial en Casco y Ordenanza 2: Residencial en Ensanche), en la primera se mantienen los mismos parámetros de ocupación, fondo máximo edificable, y alturas que los establecidos en las Ordenanzas del PDSU, mientras que en la segunda Residencial en Ensanche se modifican ligeramente estableciendo una ocupación máxima menor y limitando la altura a 2 plantas (que por otra parte se ajusta mejor a la

tipología edificatoria existente en las parcelas en la que se aplica) por lo que en este caso no solo no se aumenta sino que se reduce la edificabilidad materializable en la parcela con respecto al planeamiento anterior.

Para las zonas de nuevo desarrollo que se incluyen ahora la ordenanza de aplicación residencial es la Ordenanza 3: Residencial Familiar que establece una edificabilidad máxima de 1 m2/m2 sobre parcela neta que nos da una edificabilidad bruta sobre áreas de nuevo desarrollo, como veremos a continuación, inferior a 0,5 m2/m2.

Por tanto de acuerdo con lo establecido en el art 74.1 el nuevo planeamiento no implica un aumento de edificabilidad respecto al planeamiento anterior, sino que se ha procurado que se mantenga e incluso en las zonas de nuevo desarrollo disminuya.

En el siguiente cuadro se sintetizan los parámetros urbanísticos para las zonas de nuevo desarrollo clasificadas como nuevo suelo urbano por el presente Plan General, obtenida de la medición efectuada sobre planos y aplicando los parámetros establecidos en las ordenanzas de aplicación. Las áreas aparecen reflejadas gráficamente en el plano de la pag. 43 de esta memoria.

AREA	1	2	3	4	TOTAL
SUP. BRUTA (m2)	16.410	75.889	54.347	24.753	**171.399**
SUP. VIARIO (m2)	1.323	11.223	11.071	3.441	**27.058**
SUP. Z. VERDES (m2)		2.824	5.857	2.948	**11.629**
SUP. EQUIP. (m2)		35.301	5.047	1.289	**41.637**
SUP. INDUSTRIAL (m2)	3.960	7.601	6.205		**17.766**
SUP. RESIDENCIAL (m2)	11.127	18.940	26.167	17.075	**73.309**
EDIF. RES. MAX. (m2c)	11.127	18.940	26.167	17.075	**73.309**
Nº APRX.. VIVIENDAS	27	48	65	42	**182**

Como podemos observar, para las zonas de nuevo desarrollo la densidad de 11 viv/ha y la edificabilidad bruta del área referida al uso residencial es de 0,423 m2/m2, en ambos casos nos encontramos por debajo del límite máximo establecido por la legislación autonómica. Por otra parte el suelo destinado a equipamientos o zonas verdes en estas zona es de 52.996 m2 lo que representa 72, 29 m2 cada 100 m2 de aprovechamiento residencial. También cumplimos con la reserva mínima de zona verde respecto de la superficie de suelo potencialmente edificable de uso residencial, ya que 11.629 m2 son zonas verdes, superficie que es superior a los 10.996 m2 necesarios aplicando 15 m2/100 m2 de superficie edificable residencial e igualmente superior al 10% (7.331 m2) de la superficie neta de actuación de la superficie edificable residencial. **Cumplimos con los estandares y los límites fijados en el art. 74 de la LESOTEX.**

3.2.- JUSTIFICACION DE LAS SUPERFICIES PARA ZONAS VERDES.

Como se recoge en la memoria de información la población actual de Albalá es de 891 habitantes, igualmente en ella se recoge que el ratio de habitantes por vivienda es de 2.60, tendremos que en caso de que se llegasen a construir todas las viviendas para las que se clasifica suelo urbano, 413 viviendas, la población aumentaría hasta 1.965 habitantes (891+413x2,60). Considerando el estándar de 5 m2/hab. **para zonas verdes las necesidades se cifrarían 9.825 m2** (1.965x5).

Actualmente se cuentan con los 1.472 m^2 de las zonas verdes existentes en el suelo urbano de aplicación directa y unidos a los 11.629 m^2 calificados ahora, **tenemos de acuerdo con las previsiones del planeamiento en suelo urbano un total de 13.310 m^2 para zonas verdes, más del que sería necesario si se produjese la colmatación del suelo urbano previsto.**

4.- CALIFICACION DEL SUELO URBANO.

La mezcla de usos que tradicionalmente se produce en los núcleos urbanos y especialmente en aquellos que como en Albalá tienen una reducida dimensión y un carácter básico rural es un elemento a considerar como valioso para el futuro desarrollo urbano, si bien deben regularse las implantaciones de actividades que son consideradas molestas o insalubres y que en ningún caso deben convivir con los usos residenciales.

Se ha realizado una calificación del suelo, recogiendo las tipologías edificatorias y usos de suelo dominantes en las zonas consolidadas. En el nuevo suelo clasificado, se ha adoptado la calificación de las tenencias actuales que presenta la demanda en los últimos tiempos.

Dentro de cada uso estructurante, se han diferenciado diversos grados en función de la intensidad de ocupación y tolerancia de usos que se especifican en la normativa. La regulación de usos se centra principalmente en la ordenación de áreas de uso estructurante residencial y aquellos que son compatibles con el mismo: uso comercial, hostelero, talleres artesanales, dotacional, etc., y área de uso estructurante industrial.

Se ha realizado una calificación del suelo, recogiendo las tipologías edificatorias y usos de suelo dominantes en las zonas consolidadas. En el nuevo suelo libre clasificado, las áreas de nuevo desarrollo, consolidación y acabado del núcleo actual, se ha adoptado la calificación de las tenencias actuales que presenta la demanda en los últimos tiempos.

A continuación se enumeran las distintas calificaciones consideradas en estas normas:

USO RESIDENCIAL

Ordenanza 1.- Residencial en Casco (RC): Se recogen en esta clasificación las manzanas del casco histórico trazadas generalmente de forma regular. La tipología fundamental es la de edificación cerrada generalmente entre medianerías con patio de parcela.

Ordenanza 2.- Residencial en ensanche (RE) Regula la edificación de viviendas familiares en las áreas de desarrollo del municipio, con edificaciones adosadas por los linderos con otras parcelas, exentas o pareadas, sobre parcelas de tamaño medio-pequeño.

Ordenanza 3.- Residencial Familiar (RF): Regula la edificación de viviendas familiares en las áreas de nuevo desarrollo del municipio, con edificaciones exentas o pareadas, sobre parcelas de tamaño medio-grande.

USO INDUSTRIAL

Ordenanza 4.- Industrial (IND): Industria de pequeño y medio tamaño, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación con uso industrial que por sus características pueden enclavarse en zonas con alternativa de usos.

USO DOTACIONAL

Ordenanza 5.- Equipamiento (EQ): Edificios destinados a dotaciones públicas de uso exclusivo.

Ordenanza 6.- Deportivo (DEP): Edificios, locales y espacios destinados a la práctica de especialidades deportivas.

USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Ordenanza 7.- Espacios libres y zonas verdes (ZV): Son todas aquellas superficies libres de uso público permanente, destinadas al ocio ciudadano.

Ordenanza 8.- Viario: Regula el uso de los viales y espacio público adyacente.

La aplicación concreta de cada ordenanza se hará con arreglo a lo señalado, para cada trozo de suelo, en el plano de Calificación de Suelo y Ordenanzas, y según se señala mediante una clave compuesta por dos letras, que afecta a áreas cerradas y delimitadas por una línea continua de alineación.

5.- ANALISIS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACION DEL TRAFICO, LA MOVILIDAD, LA ACCESIBILIDAD Y EL TRANSPORTE COLECTIVO.

Nos encontramos en un municipio en el que debido a su escasa dinámica no existen problemas significativos de tráfico ni de aparcamiento. Los únicos problemas detectados se dan en algunas calles del centro, donde la estrechez del viario impide en algunos puntos la circulación al impedir el giro adecuado de los vehículos, este problema se ha corregido de forma puntual modificando ligeramente las alineaciones permitiendo un mejor giro de los vehículos sin afectar a la trama urbana consolida del centro. Tampoco existen problemas de estacionamiento, ya que si exceptuamos algunos tramos de las calles del centro el resto del viario existente y previsto por el planeamiento tiene sección suficiente para admitir el aparcamiento de vehículos.

Actualmente y de acuerdo con las informaciones recabadas en los servicio municipales no existen problemas de trafico que aconsejen una ordenación distinta del existente, por lo que el planeamiento no propone modificaciones con respecto a lo existente.

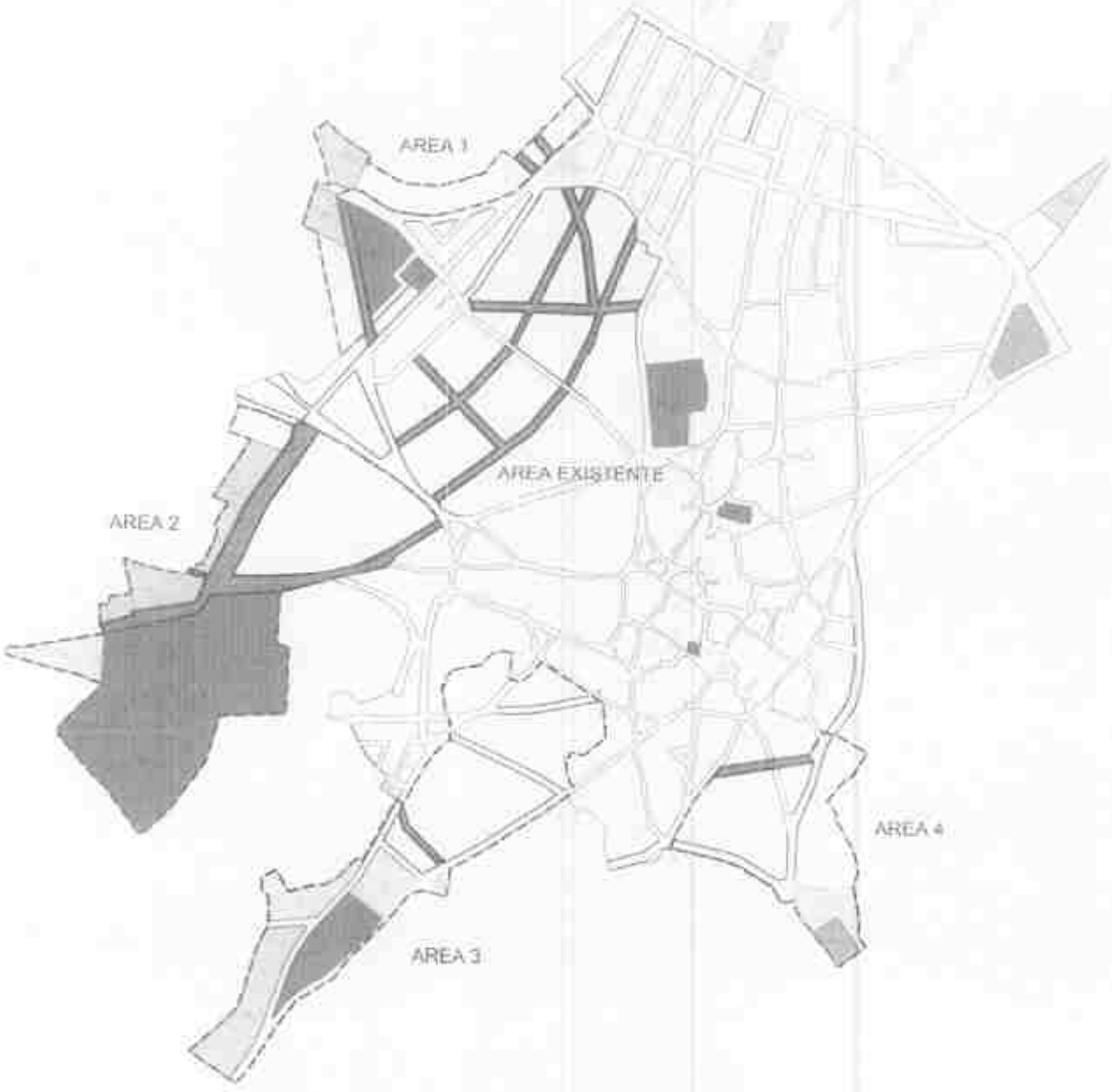
Por otra parte y como se recoge en la información urbanística y se observa en los planos topográficos, las pendientes del Termino Municipal no superan el 10%, siendo lo general que dichas pendientes no superen el 5%. Dentro del Suelo Urbano las pendientes habituales del viario se encuentra entre el 1% y el 3% siendo escasos los casos en que se superan pendientes de más del 5% y no se ha detectado ningún viario que supere el 8%. Nos encontramos por tanto en un municipio cuyas pendientes no representan un problema para tener itinerarios peatonales accesibles y cumplir tal y como se establece en la Normativa del Plan General las caracteristicas de las nuevas urbanizaciones que deben cumplir con la Ley y el Reglamento de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura. Se cumple, por tanto, por el Plan General que para los nuevos viarios propuesto su trazado se pueda llevar a cabo de forma que las pendientes longitudinales y transversales de urbanización resulten adaptados. Para los viarios y espacios públicos existentes que no son accesible se pueden llevar a cabo las obras necesarias para conseguir su accesibilidad..

Existe, como se recoge en la memoria de información, un servicio de autobuses interurbanos que unen diariamente Albalá co Cáceres y Montáchez, no se considera necesario prever ningún otro tipo de transporte público.

6.- EVALUACION DE LAS IMPLICACIONES ECONOMICAS DELAS PROPUESTAS DEL PLAN. PROGRAMACION.

El Plan General de Albalá no prevé la ejecución de nuevos Generales, por lo que no es necesario establecer previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones publicas

estructurales, ya que los sistemas generales se encuentran casi en su totalidad en suelo municipal y en gran parte materializado o a falta de completar su urbanización. Si se prevén zonas de nuevo desarrollo, incluidas como suelo urbano, en las que, aunque existen ya algunos viarios, son necesarios desarrollar y sobre todo consolidar viarios. A este viario debemos sumar el no ejecutado y que ya se encontraba incluido como suelo urbano en el PDSU y que básicamente se ha respetado en este Plan General. Estos viarios aparecen reflejado en negro y cuantificado en el siguiente esquema y cuadro respectivamente.



VIARIOS A URBANIZAR

	SUP. URBANIZAR m2
Area 1	465
Area 2	9.131
Area 3	492
Area 4	959
Area existente	11.277
TOTAL	**22.326**

Además también será preciso urbanizar los nuevos espacios libres y zonas verdes previstas por el planeamiento y que de acuerdo con los datos recogidos en el cuadro del punto 3.1 de está memoria supone una superficie de 11.629 m2.

Dentro de este capítulo de inversiones que debe realizar el municipio, para cumplir las previsiones recogidas en este Plan General está la ampliación del centro escolar, lo que supone la compra del suelo, la superficie a adquirir, de acuerdo con las mediciones realizadas en los planos de ordenación, es de 1.218 m2.

Para realizar la valoración económica de las actuaciones, se parte del dimensionamiento del suelo y de las instalaciones que implica cada actuación, y a ello se aplica unos precios por módulos unitarios (€/m2 de viario, espacio verde, de adquisición del suelo, de ejecución del equipamiento etc..) expresados en euros del momento actual. Estos precios unitarios se establecen de acuerdo con los baremos establecidos por los colegios oficiales y administraciones públicas y de acuerdo con los medios y costes habituales para este tipo de actuaciones. Para la adquisición de suelo se consideran valores medio de precio de mercado de solares tanto en el municipio como en su entorno y teniendo en cuenta las características del solar a adquirir.

Las previsiones de inversión para materializar las previsiones del Plan aparecen recogidas en el siguiente cuadro.

	SUPERFICIE ACTUACION m2	COSTE ESTIMADO €/m2	COSTE TOTAL €
URBANIZACIÓN VIARIO	22.326	40,00	893.040,00
URBANIZACIÓN ZONAS VERDES	11.629	50,00	581.450,00
ADQUISICION SUELO	1.218	30,00	36.540,00
		TOTAL	**1.511.030,00**

En el Capitulo II de la Memoria de Información se recogen datos sobre las inversiones realizadas en obras durante el trienio 1997-2000. Durante ese periodo se invirtieron una media de 129.217, 60 € (21.500.00 pts) al año en obras de urbanización, infraestructuras y equipamientos. Estas inversiones se financiaron en su mayoría con los fondos de Diputación, la Administración Central y la Autonómica, aportando un 10% del total el Ayuntamiento.

Como vemos las inversiones a realizar pueden ser asumidas en un periodo de ocho a diez años siempre y cuando el Ayuntamiento se encuentre respaldado, como hasta ahora, por las diversas administraciones públicas.

Además una parte importante de las inversiones que se deben realizar para la urbanización de los viales serán asumidas por los propietarios , ya que aunque se ejecuten mediante obras publicas ordinarias su coste deberá ser sufragado por los propietarios mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

Estas obras de urbanización, y las inversiones que suponen, se prevé que se realicen conforme a las necesidades y dinámicas de cada zona, ya que pueden desarrollarse independientemente unas de otras sin necesidad de establecer una lógica secuencial para su ejecución.

Por otra parte las inversiones necesarias para la mejora de las infraestructuras existente y del tratamiento de las aguas residuales deberán establecese en el Plan Especial de Infraestructuras, que el Plan General propone que se redacte.

7.- EVALUACION DE LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Se trata de un municipio muy pequeño que presenta una escasa dinámica constructiva. En los Capitulos II y III de la Memoria de Información ya se recoge un detallado estudio de las características de la población y las viviendas del municipio, así como de su dinámica constructiva y una parte importante de las nuevas viviendas son realizadas por autopromotores que habitualmente se acogen a algún tipo de ayuda o subvención por parte de la administración.

De los datos recogidos en la citada memoria no se desprende la necesidad de establecer otras determinaciones para garantizar la existencia de suelo para viviendas que puedan acogerse a algún régimen de precio tasado que la obligación de cumplir las determinaciones establecidas en el Art. 74.3 de la LESOTEX y la cual se hace referencia en la Normas Urbanísticas de este Plan General.

VI.- LAS PROPUESTAS DE GESTION

Como complemento de las determinaciones de planeamiento que se acaban de exponer, se avanzan en este apartado un conjunto de propuestas encaminadas a facilitar la gestión urbanística del municipio.

1.- ACTUACION DIRECTA.

El suelo urbano que ya tiene condiciones de solar que no necesita ningún tipo de planeamiento intermedio para su desarrollo y, por tanto, se rige por la aplicación directa de las ordenanzas y alineaciones que se señalan en los planos de ordenación.

2.- EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Como ya se ha comentado, en el presente Plan General Municipal no se ha considerado conveniente delimitar Unidades de Actuación para la ejecución de la ordenación detallada en suelo urbano definida en los Planos de Ordenación de este Plan General. Se recomienda que la actividad de ejecución de aquel se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante, de acuerdo con lo establecido en el Art. 155 de la LESOTEX.

En estos casos el suelo preciso para las dotaciones, incluidos los viarios, se obtendrá por:

1- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso de reparcelación.
2- Cesión en virtud de convenio urbanístico.
3- Expropiación

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a la LESOTEX se sufragará por los propietarios mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

El Municipio de Albalá podrá disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de estas cuota hasta un periodo máximo de 10 años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

En cualquier caso toda actuación supone una cesión del suelo para uso público, ya sea viario u otros suelos para disposición del Ayuntamiento, cuya materialización mediante escritura a favor del Ayuntamiento será condición indispensable y previa para cualquier actuación o ejecución sobre cualquier parte de dichas actuaciones. El viario público y las zonas verdes deberán ser urbanizadas correctamente.

Independientemente de la recomendación anterior siempre podrá actuarse por los particulares delimitando las correspondientes unidades de actuación urbanizadora y eligiendo uno de los sistemas de actuación contemplados en la LESOTEX.

Incluso es posible que en aquellos casos en los que solamente sean necesarios completar las infraestructuras para que estos terrenos adquieran la condición de solar se podrá edificar y urbanizar simultáneamente, siempre y cuando se asegure la completa urbanización, según se recoge en el art. 157 de la LESOTEX. Para ello , la licencia de obras recogerá el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo recogerse esta condición en las escrituras de declaración de obra nueva. Asimismo, deberá prestarse garantía por el importe integro de las obras de urbanización en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

3.- EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sobre el Suelo No Urbanizable, que es aquel que queda excluido del desarrollo urbano, se toman medidas protectoras de sus valores ecológicos, paisajísticos o agrarios. En este Suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, sin que estas puedan ejecutarse por debajo de la unidad mínima de cultivo, o de las prevista en la Normas Urbanísticas.

Este suelo carece en principio de aprovechamiento, aunque bajo la regulación contenida en el Capítulo 11 de las Normas Urbanísticas, se permite, en ciertas ocasiones la construcción de obras, edificaciones e instalaciones ligadas a explotaciones agrarias o de utilidad pública e interés social, que deben emplazarse en medio rural, e incluso de viviendas familiares aisladas, debiendo cuando sea preceptivo recabar la calificación urbanística o informe previo de los órganos urbanísticos competentes, siguiendo el procedimiento fijado en la Legislación Urbanística, con anterioridad a la concesión de la Licencia Municipal.

El equipo redactor:

Fdo.: Sireno Luis Jurado Blázquez
arquitecto

Fdo.: Miguel Angel Caldera Dominguez
arquitecto

PLAN GENERAL MUNICIPAL

DE

ALBALA

ANEXO DE EVALUACION

E

IMPACTO AMBIENTAL

Noviembre de 2004

ANEXO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Pliego de prescripciones técnicas para la Redacción del Planeamiento Urbanístico de ámbito municipal obliga a la realización de un **análisis del medio físico**, encaminado a conocer y valorar los aspectos bióticos (flora y fauna), abióticos (climatología, litología, hidrología, etc.) y socio-culturales que le caracterizan. Dicho estudio, incluido en la correspondiente Memoria, refleja detalladamente las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas del territorio y permite conocer las condiciones ambientales, la actual ocupación del suelo, las actividades existentes y el empleo de los recursos naturales. Con dichos datos puede realizarse una evaluación preliminar y el estudio comparado de la situación ambiental actual con la futura.

La información contenida en este **"inventario ambiental" del término municipal** queda desglosada en zonas homogéneas, tanto en sus características físicas como en su comportamiento o respuesta a las actividades humanas; zonas que reciben el nombre de **áreas de diagnóstico.** En función de ellas se valoran los méritos de conservación de cada punto del territorio, las amenazas de éste por actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental y el uso óptimo que puede hacerse de cada área teniendo en cuenta sus características intrínsecas y sus valores, es decir, su **capacidad de acogida**. Los criterios utilizados en dicha valoración territorial comprenden los aspectos productivos, ecológicos, paisajísticos y científico-culturales. Esta valoración permite el establecimiento de distintos **grados de protección** a las áreas de diagnóstico.

La realización de cualquier proyecto fuera del espacio urbano puede llevar, en mayor o menor medida, a la alteración del medio natural. Es, por tanto, necesaria la aplicación de algún método que permita la consideración de los impactos ambientales del área afectada con carácter preventivo. La Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) se considera como un proceso jurídico-administrativo obligatorio para iniciar legalmente cualquier actuación, siendo utilizado por la Administración como instrumento para la aceptabilidad, modificación o rechazo de proyectos susceptibles de provocar cambios medioambientales.

Según lo expuesto anteriormente, en el presente Anexo de Evaluación Ambiental se incluyen:

I) **Valoración y grado de protección de las áreas de diagnóstico** del término municipal.

II) **Evaluación de Impacto Ambiental de las áreas de nuevo desarrollo** que el proyecto de planeamiento urbanístico programa como nuevo suelo urbano. De este estudio se eliminan las áreas propuestas como "zonas verdes" porque no conllevan proyecto, sólo cambia la calificación del suelo.

I.- VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS DE DIAGNÓSTICO

1.- CRITERIOS

La Estrategia Mundial para la Conservación (U.I.C.N., P.N.U.M.A. y W.W.F.) recomienda que toda la utilización del territorio y sus recursos se realice a partir de la evaluación de los ecosistemas, lo que significa comprender el uso que racionalmente puede hacerse de ellos, garantizando la presencia de los más valiosos.

Valorar los ecosistemas, atribuirles el mérito de conservación, es lo mismo que valorar el territorio y puede hacerse desde varios putos de vista:

- **Valor ecológico**: se fundamenta en la reserva genética de sus elementos constituyentes, en los procesos vitales que los relacionan y en el papel que las distintas especies juegan en el funcionamiento del conjunto. Se mide mediante escalas jerárquicas en las que cada rango se atribuye a partir de criterios ampliamente aceptados, de los que pueden destacarse: evolución biológica, rareza, singularidad (rareza extrema), diversidad ecológica (número de especies), complejidad (número de ambientes), frecuencia de endemismos y estabilidad.

- **Valor productivo**: se fundamenta en la capacidad de fijación de energía solar (producción de biomasa en sus diversas formas) por unidad de superficie y tiempo.

- **Valor paisajístico**: se refiere a la capacidad del medio para producir complacencia y gozo.

- **Valor científico-cultural**: se refiere al papel de los elementos naturales para la investigación científica y técnica, para la enseñanza y la cultura en general.

2.- ÁREAS DE DIAGNÓSTICO

Con los datos obtenidos del estudio de los diferentes componentes del medio, el territorio considerado se divide en zonas homogéneas tanto en sus características físicas como en su comportamiento o respuesta frente a las actividades humanas, a las que se denomina ***áreas de diagnóstico.***

En función de ellas se valoran los méritos de conservación de cada punto del territorio, las amenazas de éste por actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental y el uso óptimo que puede hacerse de cada área teniendo en cuenta sus características intrínsecas y sus valores (*capacidad de acogida*).

En Albalá se han diferenciado las siguientes áreas de diagnóstico.

1 MASAS ARBOLADAS DE RELATIVA CONSERVACIÓN

Masas arbóreas, dehesas arboladas de relativa conservación o bosques naturales aclarados.

Estas zonas requieren un nivel de uso restringido, no sólo para conservarlas, sino también para recuperarlas.

1 Dehesas de encinas, a veces mezcladas con alcornoques, de aprovechamiento agrosilvopastoril.

Representan los reductos de los bosques primitivos, aclarados por el hombre para mejorar el

aprovechamiento ganadero. En estas zonas el matorral noble ha desaparecido o escasea, habiendo sido sustituido por matorrales degradados o por un pastizal.

En la parte oeste del término las encinas se mezclan con los alcornoques, formando dehesas mixtas. Estas masas de quercíneas de Albalá forman parte de un gran encinar que se extiende desde el sur de Cáceres hasta la Sierra de San Pedro, Sierra de Montánchez y Trujillo.

Su valor ecológico es alto, tanto botánica como faunísticamente. En estas zonas habitan gran cantidad de especies animales, algunas tan interesantes como las águilas calzadas, águilas culebreras, cárabos o búhos reales. En cuanto a los mamíferos, cabe destacar la presencia del tejón, garduña, gineta o gato montés.

Se recomienda la regeneración del ecosistema en los lugares donde el aclareo haya sido excesivo. Por el contrario, se descartarían las actividades deportivas impactantes: motocross, trial o campo a través con vehículos todo terreno.

La repoblación forestal con especies alóctonas, la implantación de cultivos de regadío, las urbanizaciones, la instalación de industrias o polígonos industriales, la construcción de embalses y la ubicación de escombreras o vertederos no estarían permitidas.

Los usos más racionales de la dehesa son el ganadero, cinegético, forestal y agrícola de secano, dependiendo de las condiciones edáficas y topográficas.

2 ECOSISTEMAS DEGRADADOS O DE SUSTITUCIÓN

Se trata de aquellos lugares en los que, debido a las actividades humanas o accidentes naturales (incendios), ha habido una alteración intensa del medio natural, encontrándose en la actualidad degradados o sustituidos por otro tipo de ecosistema.

En estas zonas no existen restricciones de uso, pudiéndose incluso establecer en ellas asentamientos urbanos de media o alta densidad.

2a Matorrales degradados (escobonales, retamares y tomillares) procedentes de la regresión de los encinares.

Situados principalmente en la mitad oeste del término municipal, son zonas donde el bosque primitivo ha desaparecido por completo y ha sido sustituido por matorrales que representan diferentes etapas de degradación. Valor ecológico medio y escasa productividad.

Se recomienda la regeneración del ecosistema, repoblando con encinas o alcornoques.

No existen restricciones de uso, pudiéndose utilizar como asentamiento de urbanizaciones, tanto de media como de alta densidad, industrias, vertederos y repoblaciones forestales, pero siempre con un estudio previo de impacto ambiental.

2b Pastizales de aprovechamiento ganadero.

Se trata de las áreas de pastizal puro (sin matorral ni arbolado) situadas preferentemente en los alrededores del núcleo urbano, entremezcladas con los olivares, y que corresponden en su mayor parte a antiguas zonas de labor cerealista que han sido abandonadas y transformadas en pastizales para el ganado. También se incluyen aquí las escasas y pequeñas áreas de labor que aún se conservan en el término.

Zonas de valor ecológico bajo, debido a su escasa diversidad vegetal y a que son utilizadas por especies de aves generalistas, sin un especial interés faunístico.

Las actuaciones posibles en estas áreas son las mismas que las del apartado anterior.

3 ZONAS DE APROVECHAMIENTO AGRÍCOLA

Se trata de agrosistemas de secano de mediana productividad y de medio-bajo valor ecológico.

En estas zonas no existen grandes restricciones de uso, pudiéndose incluso establecer en ellas asentamientos urbanos de media o alta densidad, aunque con un estudio previo de impacto ambiental.

3 Cultivos de olivos, a veces mezclados con encinas.

Situados principalmente en los alrededores del núcleo urbano, son áreas de mediano valor ecológico y productividad media.

No se recomiendan las actividades deportivas impactantes, las repoblaciones forestales con especies alóctonas ni la instalación en ellas de industrias, vertederos o escombreras.

La urbanización está permitida, pero con limitaciones o con un estudio previo de impacto ambiental. También pueden transformarse en cultivos cerealistas o de regadío.

3.- VALORACIÓN DEL TERRITORIO

ÁREAS DE DIAGNÓSTICO		VALOR PAISAJÍSTICO	VALOR ECOLÓGICO	VALOR PRODUCTIVO	VALOR CIENTÍFICO-CULTURAL
Masas arboladas de relativa conservación	- Dehesas de alcornoques y/o encinas	Alto	Alto	Medio-Alto	Alto
Ecosistemas degradados o de sustitución	- Matorrales degradados de retamas, jaras...	Medio	Medio	Bajo	Medio
Zonas de aprovechamiento agrícola o ganadero	- Pastizal desarbolado	Bajo	Bajo	Medio	Bajo
	- Cultivos de olivar	Medio	Medio	Medio	Medio
	- Cultivos de regadío	Bajo	Muy bajo	Alto	Medio

4.- GRADOS DE PROTECCIÓN

En función de la valoración del territorio expresada en el apartado anterior se establecen tres grados de protección para los suelos no urbanizables de las citadas áreas de diagnóstico.

A) Suelo no urbanizable especialmente protegido (Tipo 1)

Al suelo No Urbanizable Especialmente Protegido TIPO 1, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Este área se corresponde con manchas de encina, y la dehesa boyal del municipio, denominada compuesta de encinas y alcornoques. Estas zonas representan los reductos de los bosques primitivos que han sido aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero o agrícola.

También se engloban las zonas de afección por cauces y láminas de agua además de las zonas de dominio público de las distintas infraestructuras .

Las condiciones específicas de uso para los cauces y vegetación de ribera son:

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes

condiciones:

- En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

  Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

  En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsa o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el párrafo anterior.

- Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Las condiciones específicas de uso para los alcornocales y encinares:

No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación reular de árboles para la producción agrícola, quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptos.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

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

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

- Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, conforme lo señalado en la Normativa Urbanística

- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanistico, conforme lo señalado en la Normativa Urbanística

- Explotaciones ganaderas sin tierra.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

B) Suelo no urbanizable protegido por su interés ecológico o productivo(Tipo 2)

Este tipo de suelo está constituido por zonas de matorrales degradados, labores de secano bajo un estrato arbóreo de encinas más o menos denso, labores de secano desaborladas y zonas de pastizal.

Esta categoría de suelos gozarán de una protección en atención a su función ecológica, productiva y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona.

En las áreas descritas como protegidas Tipo 2, sólo podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del Art. 18 de la LESOTEX, darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva (agrícola, ganadera o cinegética). Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las especificaciones recogidas la Normativa Urbanistca.

Podrán autorizarse los siguientes usos:

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

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

- Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, conforme lo señalado en la Normativa Urbanística.

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

- Explotaciones ganaderas sin tierra.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento

conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes. Reguladas por la Normativa Urbanística

C) Suelo no urbanizable comun (Tipo 3)

Este área se corresponde con agrosistemas de secano de mediana productividad y de medio valor ecológico situados principalmente alrededor del núcleo urbano.

En las áreas descritas calificadas como No Urbanizable TIPO 3, podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del Art. 18 de la LESOTEX, autorizarse los siguientes usos:

- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestal ganadera y cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.
- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto , de las materias primas extraídas.
- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes.
- Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, así como la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- Explotaciones ganaderas sin tierra.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

II.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS ÁREAS DE NUEVO DESARROLLO (AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO)

1.- Estudios de Impacto Ambiental.

2.- Metodología utilizada en el presente Estudio de Impacto Ambiental.

3.- Criterios de Redacción del presente Estudio de Impacto Ambiental.

4.- El proyecto.
- 4.1.- Objetivos.
- 4.2.- Situación.
- 4.3.- Descripción.
- 4.4.- Identificación de acciones susceptibles de producir impactos.

5.- El medio o Entorno afectado.
- 5.1.- Estado preoperacional.
  - A.- Descripción.
  - B.- Méritos de conservación y capacidad de acogida.
- 5.2.- Identificación de los factores del medio susceptibles de recibir impactos.

6.- Identificación de los impactos (Matriz de Impactos).

7.- Valoración e informe de los impactos.
- A.- Valoración cualitativa de los impactos.
- B.- Informe de los impactos.

8.- Medidas correctoras

9.- Programa de Vigilancia Ambiental

10.- Documento de síntesis

11.- Equipo Redactor.

1.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Se entiende por Impacto Ambiental derivado de un proyecto o actividad la alteración que se produce sobre el medio ambiente si se lleva a cabo dicho proyecto, respecto a la situación que se produciría si no se ejecutase.

El Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.) consta de tres partes principales:

a) Estado Preoperacional, en el que se describe la situación actual del medio, previa a la realización del proyecto cuya posterior incidencia en el medio se estudia (estado cero).

b) Informe de Impacto Ambiental, que realiza una simulación de la realidad existente "a posteriori" de la realización de la actividad en cuestión.

c) Valoración de Impacto Ambiental, que unifica las diferentes variables, en muchos casos heterogéneas, llegando a conclusiones basadas en la diferencia existente entre la evolución de la realidad una vez realizado el proyecto y la evolución de la misma si éste no se hubiese llevado a cabo.

Los Estudios de Impacto Ambiental son de gran utilidad para la correcta gestión del medio ambiente y los recursos naturales. Esta gestión medioambiental corresponde a los poderes públicos, que por medio de los planes define la trayectoria deseada por el sistema. En general consiste en un requerimiento de la realidad para la toma de decisiones y la puesta en práctica de ellas, en función de las necesidades que la sociedad demanda.

2.- METODOLOGÍA UTILIZADA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Aunque la legislación nacional no diferencia tipos de estudios en función del proyecto, es recomendable, en aras de un manejo eficaz de esta poderosa herramienta, adecuar su alcance, contenido y programa al caso concreto de que se trate. Ello se justifica, además, porque algunas legislaciones autonómicas, incluida la extremeña, distinguen distintos grados de profundidad en el estudio en función del tipo de proyecto. El Decreto 45/1991 de 16 de Abril establece las prescripciones sobre medidas de protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura. En los artículos 4 y 5 se establece la normativa a seguir para la Declaración de Impactos Ambientales, que deben realizarse en todos aquellos proyectos públicos o privados que puedan repercutir en los ecosistemas.

En el caso que nos ocupa, **se efectuará una "Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental"**, que es la que se aplica a proyectos a los que se les supone un impacto bajo o medio. Consiste en la identificación, caracterización y valoración cualitativa del impacto ambiental.

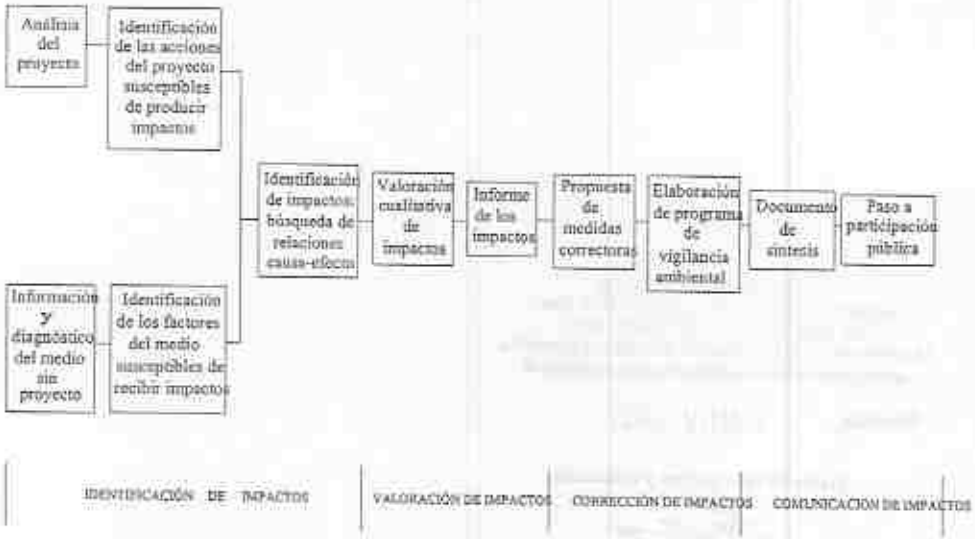
La superficie afectada por el presente proyecto tiene una distribución espacial discontinua, estando dividida en 4 zonas de desigual extensión. Como el impacto provocado es previsiblemente poco significativo en cada una de ellas, el Estudio de Impacto Ambiental abarcará a todas las zonas en conjunto.

Resulta conveniente destacar que el presente Estudio de Impacto Ambiental no se realiza para un proyecto detallado, sino para un proyecto de planeamiento, por lo que los datos aportados al estudio son bastante escasos.

La metodología aplicada en el presente E.I.A es la recomendada por GÓMEZ OREA, D. (1988 y 1992), que se adapta a las normativas regional, nacional y europea. Dicha metodología consiste básicamente en disponer el contenido exigido por el reglamento para realizar un E.I.A. en una serie de fases que se van deduciendo unas de otras. Estas fases se encuentran estructuradas en el diagrama de flujos, expuesto a continuación, y son las siguientes:

a) Identificación de Impactos.
b) Valoración de Impactos.
c) Corrección de Impactos.
d) Comunicación de Impactos.

DIAGRAMA DEL PROCESO METODOLÓGICO



3.- CRITERIOS DE REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- Conservar y mejorar la calidad del paisaje.

- Conservar elementos vegetales interesantes.

- Potenciar la capacidad de absorción visual.

- Construcción de viviendas y naves factible desde aspectos técnicos, económicos y ecológicos.

- Optimización racional del aprovechamiento de los recursos.

- Necesidad social de terreno para edificar nuevas viviendas y naves industriales.

4.- EL PROYECTO

4.1.- OBJETIVOS DEL PROYECTO

Se pretende regular la ampliación de suelo urbano a partir de suelo no urbanizable para uso residencial e industrial, con la finalidad de responder a las necesidades que la población de Albalá pudiera demandar en el futuro. Además, se contempla la creación de algunas zonas verdes para uso y disfrute de los habitantes del municipio.

4.2.- SITUACIÓN DEL PROYECTO EN SU CONTEXTO

A.- Adaptación a la normativa urbanística.

Las áreas objeto de actuación se encuentran catalogadas actualmente como suelo no urbanizable sin especial protección, quedando incluidas después de la aprobación de las Normas Subsidiarias en el suelo urbano.

B.- Localización geográfica.

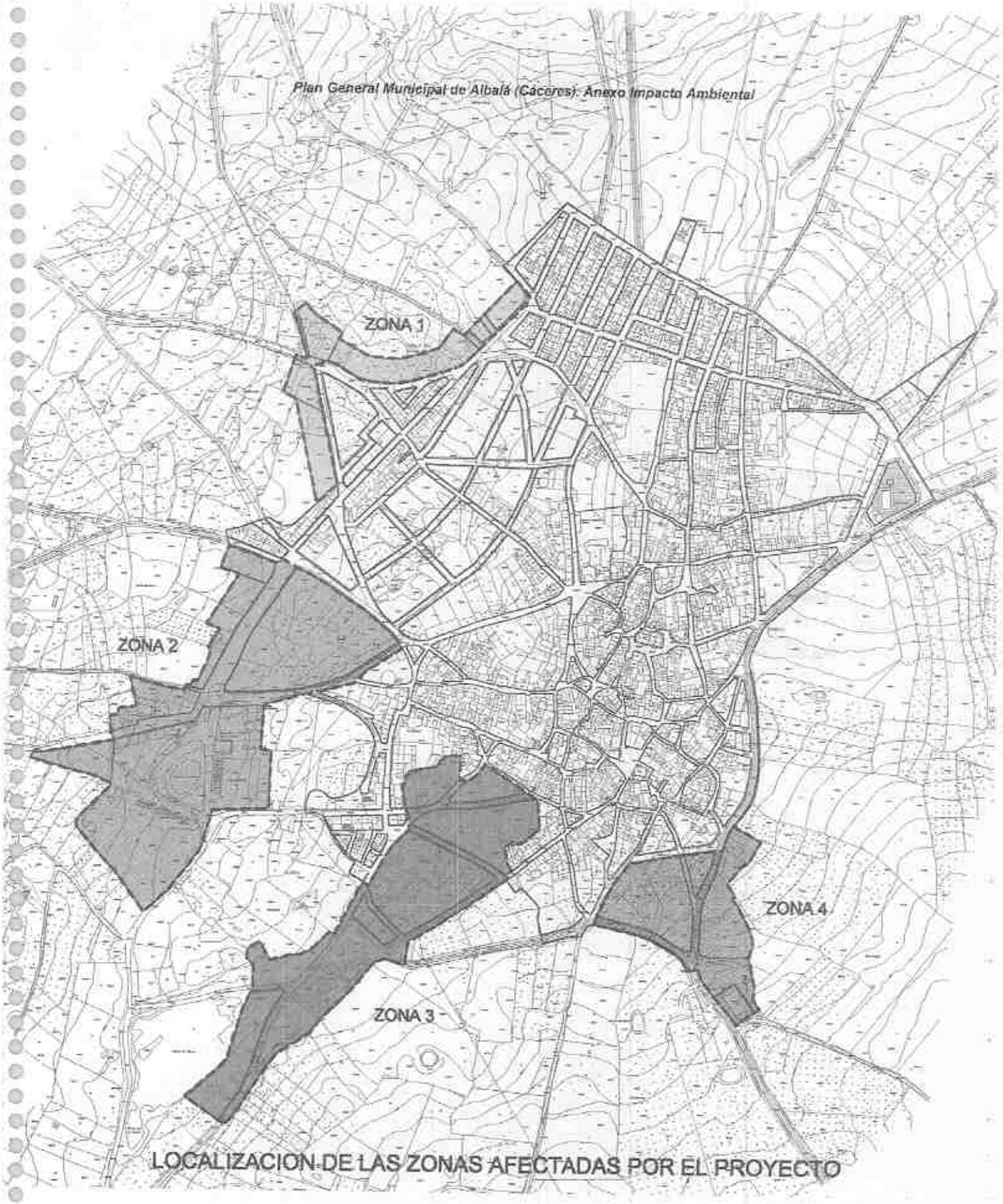
Las áreas propuestas como nuevo suelo urbano se han dividido, con el fin de una mayor claridad en el estudio, en 4 zonas de dimensiones y usos distintos, todas ellas adyacentes a los edificios actuales excepto una:

a) Zona 1: es la única situada fuera en el norte del casco urbano en una zona donde ya se han realizado algunas implantaciones de naves y en la cercanía de donde se están construyendo los pisos tutelados. Incluye una serie de terrenos actualmente ocupados por huertos.

b) Zona 2: área situada al suroeste del núcleo urbano, en dicha zona ya se ubica el recinto de la actual Feria de Ganado y abarca también una serie de huertos con un uso actual homogéneo: cultivos de olivar.

c) Zona 3: se trata de una pequeña zona situada al sur del casco urbano, limitando el cementerio. Actualmente son huertos que se dedican al cultivo de olivos y frutales diversos y en la zona de la margen izquierda del camino que la atraviesa son eriales y pastizales .

d) Zona 4: localizada al sureste del núcleo urbano, en la que los usos actuales son cultivos de olivos con algunos frutales y pequeñas zonas de erial para el ganado en la que se ha implantado una pista polideportiva municipal.



LOCALIZACION DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL PROYECTO

4.3.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PROYECTO

A.- Elementos constitutivos.

La superficie que se ampliará como suelo urbano es, en conjunto, de 171.399 m2, pero dividida en cuatro zonas, como ya se ha mencionado anteriormente, delimitadas según su ubicación y uso actual:

* Zona 1: al norte casco urbano, comprende una superficie de 16.410 m2. En este área se tiene prevista en los que se construirán unas 27 viviendas unifamiliares de 2 plantas como máximo y con parcelas de entre 200 y 500 metros cuadrados, pudiendo construirse aisladas, adosadas o pareadas. La construcción será del tipo y materiales que actualmente se utilizan en la zona; no se proyectan grandes obras de dotaciones públicas especiales. El cableado irá grapeado en fachada; en algunos casos irá subterráneo y recoge unas instalaciones industriales ya existentes.

* Zona 2: al suroeste del núcleo urbano, abarca una extensión de 75.889 m2, de los cuales 35.30 m2 corresponden al recinto de Feria de Ganado ya existente, 2.824 m2 se destinan a zona verde, 11.223 m2 corresponden viario ya existente y del resto 7.601 m2 se destinan a suelo industrial para una 10 naves de pequeño y mediano tamaño sobre parcelas de 250 m2 a 800 m2 y en le resto 18.948 m2 se destinan a un uso residencial para la construcción de unas 48 viviendas similares a las anteriormente descritas.

* Zona 3: situada al sur del núcleo urbano y con una superficie de 54.347 m2, en ella se tiene previsto construir 65 viviendas unifamiliares de las mismas características que las descritas para las de la zona anterior ocupando una superficie de 26.167 m2. También se proyectan 6.205 m2 para uso industrial para unas 10 naves. Otros 5.857 m2 se destinan a zonas verdes y 5.047 m2 lo ocupan el cementerio y la reserva de suelo para su ampliación. El resto de la superficie se destina a viario.

* Zona 4: al sureste del núcleo urbano, posee una extensión de 24.753 m2 y se edificarán una 42 viviendas de las mismas características que las de la zonas anteriores, el resto del suelo se destina para zonas verdes 2.948 m2, y el uso deportivo ya existente 1.289 m2 el resto es el viario.

B.- Necesidad de agua, energía y materias primas.

El consumo de agua será diferente en cada fase:
- en construcción: 2 m^3 por vivienda al mes.
- en funcionamiento: 1 m^3 por vivienda al mes.

El consumo de energía eléctrica será de 500 Kw por vivienda al mes, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento.

Estas necesidades de agua y energía están perfectamente suplidas con el abastecimiento que actualmente tiene el pueblo, por lo que no se necesitarán caudales adicionales.

C.- Residuos emitidos.

Los residuos originados con el proyecto serán distintos según la fase de que se trate. En la fase de construcción serán residuos procedentes de las obras, entre 10 y 15 m^3 de cascotes por vivienda. Sin embargo, durante la fase de funcionamiento de las viviendas y las naves se emitirán tanto residuos sólidos (basuras) como líquidos (aguas residuales).

Las basuras originadas se estiman en 2 Tn por habitante y año y serán recogidas y transportadas hasta el Centro de Residuos Sólidos, tal y como se viene haciendo en la actualidad. Por su parte, las aguas residuales serán recogidas y canalizadas por la nueva red de saneamiento que se unirá a la red general del municipio.

D.- Mano de obra requerida.

El número de puestos de trabajo para la construcción tanto de las viviendas como de las naves será de 1 oficial y 2 peones por edificio durante 180 días. La mayoría de las viviendas serán autoconstruidas. Hay que tener en cuenta que el espacio de tiempo para el cumplimiento de las Normas de Redacción es de 8 años.

4.4.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES DEL PROYECTO SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS

La realización del presente proyecto provocará un conjunto de impactos, en mayor o menor grado, en el área de actuación. Dichas acciones, provocadas durante las fases de construcción y funcionamiento de los edificios, son variadas, pero únicamente serán objeto de análisis las que produzcan impactos que afecten a la calidad de vida de los habitantes del municipio **de una manera significativa.**

A.- Alteración de la cubierta terrestre.

Tendrá lugar durante la fase de construcción de las viviendas y las naves y afectará a una superficie aproximada de 171.399 m2 de los que hay que descontar el ocupado por los equipamientos ya existentes (35.301 m2 de la Feria de Ganado, 1.289 m2 de la pista polideportiva y 2.800 m2 del cementerio) por lo que la superficie realmente afectada es de 132.009 m2).

B.- Construcción de los edificios.

Esta acción, también realizada durante la primera fase (fase de construcción), se centrará en el levantamiento de los edificios y la pavimentación de las calles, utilizándose maquinaria apropiada al efecto y mano de obra de carácter temporal (1 oficial y 2 peones por vivienda o nave).

C.- Emplazamiento de los edificios.

Actúa principalmente en la segunda fase (fase de funcionamiento), una vez que las viviendas y las naves han sido ocupadas. Conlleva un cambio en el uso del suelo que pasa del agrícola o ganaderol al residencial, industrial o dotacional

5.- EL MEDIO O ENTORNO AFECTADO

5.1.- INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL MEDIO "SIN PROYECTO" (ESTADO PREOPERACIONAL)

A.- Descripción.

a) Climatología

La climatología de Albalá se corresponde en líneas generales con la provincial, presentando un clima de tipo mediterráneo continental, suavizado en parte por la influencia de los vientos que, procedentes del Atlántico, penetran fundamentalmente por la cuenca del río Tajo; cuenca hidrográfica a la que pertenece el término municipal objeto de estudio.

Debido a que en el término municipal de Albalá no existe ninguna estación meteorológica, los datos de temperaturas y precipitaciones utilizados en este estudio han sido los tomados en la estación situada en Aldea del Cano, municipio que se encuentra a unos 12 kms. de Albalá. Consideramos que las variaciones climáticas entre estas dos poblaciones, si las hubiere, no serían significativas por su cercanía y parecida altimetría

Dento del contexto provincial, donde las precipitaciones anuales oscilan entre los 1.689 mm. de Piornal y 474 mm. de Villar del Pedroso, y las temperaturas varían entre los 11,6 °C de Piornal y 17,6 °C

de Coria, Albalá de encuentra en una posición intermedia en cuanto a valores térmicos pues las temperaturas alcanzan valores medios mensuales de 16,5 °C, pero en el límite inferior en cuanto a precipitaciones, pues éstas alcanzan unicamente un valor de 484,3 mm. al año.

El mes más cálido es julio (27,1 °C) y diciembre el más frío (7,5°C), existiendo una oscilación térmica anual (diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y el más frío) de 19,6°C. Respecto a las precipitaciones, el mes más lluvioso es diciembre (70,8 mm.) y el más seco Julio (sin precipitaciones). Por estaciones, es el invierno el que ostenta la máxima pluviosidad, coincidiendo con las mínimas temperaturas.

La evapotranspiración potencial (ETP) es de 956,5 mm. y la residual (e) de 191,2 mm., existiendo un déficit hídrico en el suelo para el desarrollo de la vegetación durante los meses de julio y agosto, restableciéndose la humedad edáfica a principios de octubre, en noviembre y diciembre sigue habiendo sobrante de agua que durará hasta junio del año siguiente.

En Albalá el período de actividad vegetal (PAV)comprende 12 meses, aunque en diciembre las temperaturas mensuales están en el límite de actividad vegetal; esto significa que las plantas no están paralizadas, pero su actividad está muy disminuida. Pero si, además de la temperatura, se considera también la humedad, la vegetación se paraliza 4 meses en el verano por sequía, tal como indica en el diagrama bioclimático

b) Topografía

Los aspectos topográficos de las zonas afectadas por el proyecto de planeamiento no plantean impedimentos para el desarrollo de dicho proyecto. Los valores altimétricos oscilan entre 500 m. de la zona 2, la más elevada, y 493 m. de la zona 4. En relación con las pendientes las zonas son prácticamente llanas o casi llanas, bien por topografía natural o abancalamiento.

c) Edafología

Los suelos sobre los que se asientan las zonas afectadas son suelos de color pardo o pardo-amarillento, con textura arenosa o areno-arcillosa. Se trata de suelos sueltos, poco profundos (30-50 cm.), débilmente estructurados y pobres en materia orgánica. La capa de humus es siempre inferior a 20 cm.

Por su textura arenosa presentan un drenaje muy rápido, lo que conlleva que sean secos y erosionables (xeromorfos). El pH oscila de 5 a 5,5, con bajos niveles de elementos asimilables por las plantas.

En zonas llanas se tiende a crear un horizonte B que retiene agua y evita el excesivo lavado de bases. La disposición horizontal de los granitos permite la formación de un manto de meteorización uniforme en el que los afloramientos rocosos apenas destacan de la superficie del suelo. En fase de pendiente se forman enormes berrocales de gran belleza, pero de escasa utilidad agrícola, formándose el suelo sobre los escombros de meteorización que rellenan las fisuras y separaciones de las rocas.

Por tratarse de suelos muy erosionables cuando pierden el horizonte húmico, debe limitarse el cultivo a las áreas de topografía suave y suelos más profundos, que permiten mecanización. La vocación general es de pastos y arbolado, alcanzándose la clímax edáfica con dehesas de encinas o alcornoques.

Cuando se introducen cultivos sin tener en cuenta la vocación del suelo y sin efectuar labores adecuadas de conservación, estos suelos degeneran a litosuelos.

Se distribuyen en Albalá prácticamente por toda la superficie del término, llegando a alcanzar más del 90% del territorio.

d) Hidrología

El basamento rocoso donde se ubican las zonas objeto del presente E.I.A. presenta una permeabilidad nula en roca fresca, al tratarse de litologías cristalinas graníticas. La ausencia de permeabilidad se traduce en un drenaje prácticamente superficial y la circulación del aguas subválveas se encuentra directamente relacinada con procesos fisurales de origen tectónico o fenómenos de alteración granítica por arenización. En consecuencia deben ser controladas todas aquellas actividades contaminantes que conlleva la construcción de las edificaciones.

e) Flora y vegetación

La forma más simple de abordar el estudio de la vegetación de un área consiste en determinar e inventariar las especies presentes en ella. Pero un estudio florístico debe tener en cuenta, cuando menos, aspectos tales como las características físicas del medio y el tipo de vegetación que se adapte a dichas condiciones ambientales o vegetación potencial.

El estudio de la vegetación actual debe realizarse en base a muestreos de campo, y su comparación con la vegetación potencial permite conocer el grado de conservación y la magnitud del impacto que el proyecto de planeamiento urbanístico puede causar en aquella.

e.1.- *Vegetación potencial.*

Como vegetación potencial de un área se entiende aquel tipo de formaciones vegetales que deberían existir de acuerdo con las condiciones físico-climáticas existentes en la zona.

La vegetación potencial de las zonas que nos acupan se corresponden con bosques esclerófilos mediterráneos. Las tierras pardas meridionales se encuentran en el area potencial del encinar, vegetación de la Serie mesomediterránea luso-extremadurense silicícola seco-subhúmeda de la encina (*Pyro bourgaeanae-Querceto rotundifoliae sigmetum*), cuya etapa madura es un encinar con peralillos silvestres. A los suelos rojos y pardo amarillentos se asocian los alcornocales de la Serie mesomediterránea luso-extremadurense y bética subhúmedo-húmeda silicícola del alcornoque (*Sanguisorbo agrimonioidis-Querceto suberis sigmetum*).

e.2.- *Vegetación actual.*

Se entiende por tal la vegetación existente, que no es más que la resultante del aprovechamiento de los recursos vegetales que existen o han existido en el área objeto de estudio.

Muy reducidos y localizados se encuentran en las zonas afectadas por el proyecto los restos de los representantes leñosos de la vegetación potencial. No se ha conservado ni un sólo ejemplar del estrato arbóreo de las especies dominantes de los bosques esclerófilos autóctonos (encinas y alcornoques), que tanto abundan en el término municipal; ni tampoco del matorral noble acompañante. En el mejor de los casos aparece un espinal de lindero de bosque, relativamente denso, de rosas silvestres (*Rosa sp.*) y zarzamoras (*Rubus idaeus*), favorecido por el abandono de algunos cultivos, como ocurre en la zona 2.

El estrato arbóreo climácico original se encuentra sustituido, bien por sus estapas seriales más degradadas, y las comunidades herbáceas de pastizal dispersas en mayor o menor extensión en las zonas 2 y 4, bien por cultivos leñosos de secano, olivares e higueras, esencialmente los primeros, además de ciertas comunidades herbáceas instaladas en biotopos muy característicos y que analizaremos a continuación.

Podemos, por tanto, desglosar las diferentes formaciones vegetales existentes y que se verán afectadas por el presente proyecto de la siguiente manera:

1.- Leñosas

a) Autóctonas: representadas por los matorrales, más bien vestigios de ellos,

anteriormente citados: el espinal de zarzamoras y rosas silvestres y el jaral de bajo porte de jaguarzos.

b) Cultivadas o subespontáneas: se corresponden con los cultivos de secano de olivar (*Olea europaea*) y pequeñas plantaciones de higueras (*Ficus carica*). La masa de olivar que se verá afectada es significativa, mientras que el número de higueras es bastante más reducido, aproximándose al medio centenar. Los escasos ejemplares de otras especies, carecen de significación por su elevado deterioro.

2.- Herbáceas

Las comunidades vegetales no leñosas se hallan diseminadas por todas las zonas, bien sean naturales, es decir, correspondientes a la etapa serial más degradada de los bosques, como sucede con los pastizales de las zonas 1 y 4, bien las que se encuentran asociadas a los cultivos leñosos de secano, olivos e higueras. Merecen también destacarse las comunidades rupestres, muy comunes en las paredes limítrofes de las fincas. Resumiendo, podemos distinguir:

a) Arvenses:

Bajo el vuelo del olivar se desarrollan comunidades herbáceas conocidas como "malas hierbas", comúnmente de fenología primaveral, ya que suelen ser eliminadas por laboreo o tratamientos con herbicidas. Son elementos con claras apetencias nitrófilas y perfectamente adaptados a continuas remociones del suelo por laboreo que, con frecuencia, potencian o favorecen la germinación del banco de semillas en él existente. En general, son comunidades con gran especificidad por el tipo de cultivo, al que acoplan sus ritmos fenológicos. Elementos florísticos frecuentes en los olivares son: *Cerastium glomeratum, Coleostephus myconis, Spergula arvensis, Rumex bucephalophorus, Portulaca oleracea, Hellotropium europaeum, Linaria spartea y Chamaemelum fuscatum.*

b) Rupícolas y saxícolas:

En muros de fincas y huertas de zonas umbrosas las grietas se rellenan de un suelo rico en materia orgánica, permitiendo el desarrollo de comunidades rupícolas de acusadas apetencias nitrófilas. Frecuentan estos biotopos especies como *Anagramma leptophylla, Umbilicus rupestris, Saxifraga granulata, Asplenium trichomanes, Stelaria media, Parietaria judaica y Oxalis acetosella.*

c) Pastizales:

Las comunidades herbáceas correspondientes a la etapa serial más degradada de la vegetación autóctona constituyen los pastizales naturales, presentes fundamentalmente en la zona 3 y escasamente representados en la 2 y 4. Son comunidades de terófitos agostantes, con especies en su mayoría de dispersión zoócora y antropócora. Germinan con las lluvias otoñales y concluyen su ciclo biológico a principios de verano. Son biocenosis ricas en gramíneas que, por el manejo ganadero, pueden enriquecerse en elementos de alto interés pascícola, como es el caso del pastizal de la zona 3, aprovechado actualmente por ganado ovino. Aparecen en estos prados elementos tales como *Tuberaria gutatta, Tolpis barbata, Plantago bellardii, Airopsis tenella, Evax pigmaea, Poa bulbosa* y *Trifoluim subterraneum.*

En el cuadro expuesto a continuación se detallan las comunidades vegetales afectadas en cada zona:

Zona	Superficie	Vegetación autóctona	Cultivos frutales
1	16.410 m2	Matorral degradado	Olivar
2	75.889 m2	Matorral degradado Pastizal	Olivar Frutales
3	54.347 m2	Matorral degradado Pastizal	Olivar Frutales
4	24.753 m2	Matorral degradado Pastizal	Olivar Frutales

f) Fauna

La fauna constituye un importante recurso desde el punto de vista científico, económico y recreativo; por tanto, necesita ser protegido y controlado.

La diversidad faunística de una zona determinada se encuentra condicionada esencialmente por tres factores. En primer lugar, por la cantidad de alimento que puede ofrecer que, como es natural, está íntimamente relacionada con la diversidad florística que posea. En segundo lugar, por la capacidad de ocultación que muestren las distintas formaciones vegetales, fenómeno fundamentalmente ligado a la presencia de masas leñosas (arbustivas o arbóreas), que ofrecen lugares óptimos para crianza y refugio. Y, en tercer lugar, por el grado de humanización del área; es decir, la mayor o menor presencia antrópica condiciona extraordinariamente la instalación de parejas o grupos faunísticos estables.

En este tipo de E.I.A. se utiliza el grupo de los vertebrados, especialmente las aves, por su abundancia y ubicuidad para evaluar la importancia zoológica de las diferentes zonas afectadas.

Como vimos anteriormente, la vegetación existente en las zonas afectadas por el presente proyecto de planeamiento urbanístico, exceptuando algunos trozos prados de aprovechamiento ganadero de la zona 3 y 4 las particulares comunidades herbáceas instaladas sobre biotopos rupestres, es esencialmente cultivada, correspondiéndose en su mayor parte con cultivos leñosos de secano (olivar fundamentalmente).

Esta vegetación leñosa de tipo artificial puede admitir, en principio, grupos faunísticos debido a la oferta alimenticia que sus frutos proporcionan, de ahí que la proliferación de pájaros insectívoros y frugívoros de apetencias antrópicas resulte favorecida; se trata de familias que abundan sobre todo durante los meses otoñales e invernales, coincidiendo en el período estival con los cauces migratorios que muestran buena parte de estas especies. Huecos y oquedades de los troncos proporcionan, además, lugares para defensa y crianza a determinadas especies de acusados hábitos antropófilos. Las ofertas alimenticias, defensivas y reproductoras de estos enclaves a la fauna pueden alcanzar cierta significación cuando tengan una extensión suficiente y se encuentren a una distancia del casco urbano que permita el asentamiento de comunidades faunísticas estables.

En resumen, estamos definiendo un hábitat ideal para unas poblaciones insectívoras ligadas a medios antrópicos. La mayor parte de las especies que podemos encontrar suelen ser provenientes de hábitats próximos que encuentran aquí una zona eventual para el acopio de alimentos, como es el caso de estorninos *(Sturnus unicolor)*, cernícalos *(Falco tinunculus)*, gorriones *(Passer domesticus)*, rabilargos *(Cyanopica cyanus)*, totovías *(Lullula arborea)* o currucas (*Sylvia ssp.)*; especies provenientes del mismo municipio que completan aquí sus ciclos alimentarios. Paralelamente la cercana sierra de Montanchez, sirve de cobijo a otra avifauna ornitófaga que encuentra en estos medios artificiales sus cazaderos habituales, sobre todo durante los períodos invernales; gavilanes *(Accipiter nisus)*, esmerejón *(Falco columbarius)* y alcotanes *(falco subbuteo)*, e incluso otras rapaces de mayor envergadura, incluyen estos parajes dentro de sus zonas de abastecimiento.

g) Paisaje.

Entendemos por paisaje una porción de la superficie terrestre provista de límites naturales, donde los componentes (rocas, relieve, suelo, agua, vegetación y mundo animal) forman un conjunto de interrelación e interdependencia (GONZÁLEZ BERNÁLDEZ, 1981).

Los paisajes son el resultado de los procesos geomorfológicos y de los patrones de colonización de los organismos, fenómenos que se manifiestan en largos períodos de tiempo, así como de las perturbaciones locales de las comunidades individuales que ocurren en períodos relativamente cortos de tiempo. Estas comunidades son los elementos o unidades ecológicas básicas, relativamente homogéneas de un paisaje, y pueden ser de origen natural o antrópico. La mayoría de los paisajes han sido modificados por el hombre, por lo que en realidad encontramos mosaicos integrados por fragmentos de vegetación natural, agroecosistemas y etapas sucesionales.

En los estudios del medio físico que se realizan actualmente se contempla al paisaje como un elemento fundamental, ya que por constituir un bien común fácilmente depreciable y difícilmente renovable debe ser considerado como un recurso natural que hay que conservar. Su carácter sensorial lo hace ambiguo a la hora de su estudio y evaluación, apreciándose la belleza o calidad visual de un paisaje de manera distinta, y en mayor o menor grado, según los observadores.

Las principales variables desde el punto de vista paisajístico son:

g.1.- *Calidad visual.*

La calidad visual se aborda mediante la valoración de los componentes del paisaje (método directo de valoración) y pretende establecer valores dentro del área de estudio.

Aunque los componentes fundamentales son las formas del relieve y la vegetación, podrían añadirse otros que contribuyen a aumentar o disminuir la calidad visual. Así, la presencia o ausencia de elementos rocosos, agua, construcciones humanas, etc., pueden influir positiva o negativamente en la calidad del paisaje.

g.2.- *Fragilidad visual*

Es la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se realiza una actuación. Es un concepto inverso al de "Capacidad de absorción visual", que es la aptitud que tiene un paisaje para absorber visualmente modificaciones sin detrimento de su calidad visual.

La fragilidad visual de un área depende en general de varios factores propios de ella, como son la pendiente, orientación, tamaño y vegetación del entorno inmediato. Así, la fragilidad de un territorio aumentará con el tamaño de éste, con la pendiente, en la exposiciones de solana y disminuirá cuando existan pantallas vegetales o topográficas que aumenten la capacidad de absorción.

g.3.- *Incidencia visual (Accesibilidad visual).*

Definida como el grado de emisión de vistas, su elemento básico es la "cuenca visual" y es función directa del número de observadores. Así, no tiene igual incidencia visual un paisaje junto a una carretera poco transitada que el mismo ante una de gran tráfico; ni si la carretera es recorrida por turistas o por paisanos que pasan habitualmente al trabajo. Es un factor que matiza la fragilidad visual, dando lugar a una fragilidad que podría denominarse adquirida.

La calidad visual de un área se encuentra directamente relacionada con el desarrollo de la vegetación. Es comúnmente aceptado que, de todos los estratos vegetales (arbóreo, arbustivo y herbáceo), es la presencia y desarrollo del primero el que confiere mayor calidad visual al paisaje vegetal. Incluso dentro del estrato arbóreo son más valoradas las masas de vegetación autóctona que las

cultivadas.

En el caso que nos ocupa es la vegetación leñosa cultivada, es decir, los olivares, el único elemento paisajístico que permite valorar las áreas afectadas por el proyecto, ya que los pocos restos que quedan de la autóctona no son relevantes.

En el cuadro siguiente se expresan las valoraciones de las variables paisajísticas, anteriormente analizadas, referidas a las zonas objeto del presente estudio:

	Características					
Zonas	Vegetación	Topografía	Elementos negativos	CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL
1	Olivar	Llana	Cobertizos Naves	BAJA	BAJA	BAJA
2	Olivar Frutales Pastizal	Llana	Cobertizos Naves Instal. Ganaderas	MUY BAJA	MEDIA	MUY BAJA
3	Olivar Frutales Pastizal	Llana	Escombrera Cementerio Naves	MUY BAJA	MEDIA	MUY BAJA
4	Olivar Frutales Pastizal	Llana	Pista deportiva	MEDIA	MEDIA	BAJA

La calidad visual intrínseca de las zonas afectadas por el proyecto de planeamiento urbanístico es valorada en líneas generales de Baja, al tratarse de lugares carentes, o casi, de estrato leñoso autóctono, láminas de agua o afloramientos rocosos, parámetros paisajísticos que realzan la calidad visual de las áreas que los poseen. Se trata de zonas profundamente humanizadas que, en algunos casos, muestran elementos negativos como instalaciones agrícolas-ganaderas, o depósitos de escombreras. La vegetación dominante y, por tanto, a la que deben las zonas afectadas su calidad paisajística son los cultivos leñosos de olivar, apareciendo de manera puntual algunas etapas degradadas de la vegetación autóctona (pastizales y matorral bajo) que no realzan precisamente el valor paisajístico de las zonas que las soportan.

La incidencia visual se encuentra condicionada por la situación de cada una de las zonas en relación con la vía de tránsito principales y a la capacidad de absorción de las propias zonas y del entorno inmediato. Así la zona 2 tiene una incidencia visual media ya que se encuentra estructurada por la Calle de acceso a la Feria de Ganado y justo a la entrada del pueblo por la carretera de Casas de Don Antonio, las zonas 3 y 4 tienen una incidencia visual media al situarse una en el camino del cementerio y la otra al estar cruzada por la carretera a Arroyomolinos, por último la zona 1 se encuentra en una zona alejada de las principales vías de comunicación por lo que se considera su incidencia visual Baja.

La fragilidad visual, es decir, la susceptibilidad al cambio corre paralela con la incidencia visual, habiéndose otorgado a todas las zonas la misma valoración que a ésta. Los valores de fragilidad visual asignados a las zonas afectadas oscilan de Baja a Muy Baja debido a la notable capacidad de absorción visual que proporciona su ubicación respecto al casco urbano.



ZONA 1



ZONA 2



ZONA 3



ZONA 4

h) Usos del suelo.

Los usos del suelo en las zonas afectadas por el proyecto de planeamiento urbanístico son:

- Zona 1: agrícola-ganadero y industrial
- Zona 2: agrícola y equipamiento ganadero
- Zona 3: agrícola y ganadero, industrial y equipamiento
- Zona 4: agrícola, ganadero y deportivo.

i) Población

La población de hecho de Albalá censada en 2000 fue de 891 habitantes. El máximo poblacional se alcanzó en la década de los años sesenta del pasado siglo; desde entonces, el descenso de la población ha sido progresivo. La tendencia al estancamiento o un ligero descenso es posiblemente el comportamiento que deba esperarse en las previsiones futuras.

El análisis de la pirámide de población pone en evidencia la tendencia al envejecimiento global a la luz de la proporción entre los tres grupos convencionales de edad: la población infantil y juvenil, con 105 personas equivale al 12,61% del total; la población adulta, con 420 representa el 50,47 % y la senil, con 307, equivale al 36,89% restante.

La población de Albalá, al igual que en otros muchos pueblos extremeños, sufrió una gran pérdida de efectivos en las décadas de los años seseta y setenta del siglo pasado, ocasionada por la búsqueda masiva de un porvenir más seguro en las zonas más desarrolladas del país o de Europa occidental. Aunque este flujo ha remitido, aún quedan migraciones residuales que afectan a un escaso número de habitantes. Son migraciones temporales, estacionales, con preferencia dentro del territorio nacional, ligadas a actividades agrarias puntuales.

En cuanto a la población activa se refiere hay que destacar la gran tasa de desempleo existente, contabilizándose según el INEM para el periodo 1998-2000, un número de parados de un 38,23%, existe un predominio de mujeres paradas, afectando fundamentalmente a individuos de escasa o nula titulación y que desarrolla sus actividades en el sector agrario y la construcción.

j) Economía

Aunque sea de forma muy general, siempre conviene hacer un bosquejo de los condicionantes físicos con que cuenta el término, dada la especial relación que se establece entre la práctica agraria y el entorno natural donde se inserta. Albalá está situado en un área de clima mediterráneo con los inconvenientes que acarrea para la agricultura de secano, debido a su largo periodo estival (cifrado en la zona entre 4 y 6 meses), sus escasas precipitaciones y las elevadas temperaturas veraniegas que provocan una alta evapotranspiración y un elevado déficit hídrico.

Los suelos proceden fundamentalmente de rocas silíceas con textura no muy fina, son ácidos, de poca profundidad y poseen poca capacidad de reserva de agua.

En cuanto al relieve, desde el punto de vista de su topografía concreta, Albalá se sitúa en el borde de contacto de la penillanura cacereña con las sierras de Montánchez por lo que el terreno, aun sin excesivas pendientes, tampoco es decididamente regular. Otro elemento negativo es que la obtención de aguas subterráneas resulta dificultada por el afloramiento de rocas impermeables.

En suma, e insistiendo en el carácter generalizador de esta descripción, se puede decir que los condicionantes físicos de la zona donde se enclava Albalá son en principio negativos para la práctica de una agricultura rentable y de altos rendimientos. Salvo la introducción de regadíos o la especialización en cultivos muy selectivos que requieren importantes inversiones previas, Albalá está condicionada a la práctica de la agricultura mediterránea tradicional y de una ganadería extensiva, la cual no puede soportar una cantidad excesiva de población

Los mapas de cultivos elaborados por el Ministerio de Agricultura en los años 80 aportan una serie de datos, reflejados en el cuadro expuesto en la página siguiente. Del análisis de este cuadro se deduce que la superficie de tierras labradas era insignificante (no llega al 2% del total); que la mayor parte de sus tierras se dedicaban a pastos sin asociar o bien asociado con otras formaciones como encinar o matorral (el total de pastizal asciende a un 76,37% y el pastizal sin asociar a un 25%) y que tan sólo un cultivo especializado alcanza una cierta importancia, el olivo (asociado o sin asociar) con un 10,29%. No había tierras en regadío ni repoblación forestal.

A la espera de los resultados del Censo Agrario realizado el pasado año, nos tenemos que conformar para acercarnos a la realidad actual con los datos que facilita el Registro de Explotaciones de la Consejería de Agricultura (1997). De un total de 2.597 hectáreas registradas, el 85,8% lo constituyen pastizales y tan sólo el olivar se mantiene con una cierta importancia (8,66%); las tierras de labor tradicional han desaparecido y no existe ni regadío ni repoblación forestal.

El abandono de las labores tradicionales es la característica primordial de la orientación agraria más reciente en Albalá y sus alrededores y la sustitución de las mismas por una orientación casi en exclusiva a la ganadería complementada con una relativa especialización en el cultivo del olivo y la vid.

Respecto a la **cabaña ganadera** no tenemos datos muy recientes aunque sí los de los últimos censos agrarios: en el Censo de 1982 Albalá figura con un total de 1.192 unidades ganaderas de las que la mayor parte son ganado bovino (572 unidades) y ovino (379 unidades) seguidas más de lejos por el porcino (117 unidades) o caprino (24 unidades). El Censo Agrario de 1989 establece un total de 1.055 unidades ganaderas en Albalá y se mantiene el predominio del ganado bovino (619 unidades) y del ovino (357 unidades).

B.- Méritos de Conservación y capacidad de acogida.

Zonas	1	2	3	4
Valor productivo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
Valor ecológico	Bajo	Muy Bajo	Bajo	Bajo
Valor paisajístico	Bajo	Muy Bajo	Bajo	Bajo

El valor productivo (valor económico) de las zonas afectadas se fundamenta exclusivamente en los aprovechamientos agrícolas de las comunidades vegetales instaladas (olivar, frutales, pastos) y ganadero (cobertizos para animales) ya que la superficie ocupada por los pastizales es mínima y la producción obtenida de estos aprovechamientos es utilizada para autoconsumo.

Desde el punto de vista ecológico, los olivares mantienen relaciones con los ecosistemas naturales colindantes, más o menos humanizados, ofreciendo tanto aportaciones de ecosistemas maduros y organizados como otras propias de ecosistemas rejuvenecidos, inmaduros y modificados. La existencia de árboles viejos, con numerosos huecos, facilita la instalación de una fauna troglodita que puede encontrar refugio. Por otra parte, la producción de excedentes que caracteriza a los ecosistemas poco maduros y explotados, en este caso aceitunas, atrae a numerosos animales que, sin embargo, habitan en ecosistemas más maduros y naturales, adyacentes o cercanos al propio olivar; es el caso de ratones de campo o de insectívoros que buscan su presa en la variada entomofauna del olivar. Resumiendo, desde el punto de vista de la biodiversidad, los olivares son formaciones vegetales poco diversificadas, es decir, de gran pobreza florística, siendo su interés faunístico mayor, aunque la estabilidad de las parejas o grupos faunísticos sea en ellas muy escasa, por tratarse de una fauna de tipo antropófilo y oportunista. La superficie de olivar afectada solamente representa el 1% de la totalidad de los olivares del término municipal, los cuales pueden acoger perfectamente a la fauna que pueda ser desplazada de las zonas afectadas.

El valor paisajístico es atribuible exclusivamente a los citados cultivos leñosos, que en las zonas afectadas por el proyecto puede catalogarse de Bajo o Muy Bajo por su alto grado de humanización, reducida superficie y baja incidencia visual.

Resumiendo, las zonas afectadas por el proyecto de planeamiento no presentan valores que merezcan especial conservación, tanto por su importancia artística, económica, ecológica o paisajística. Las comunidades biológicas, en gran parte artificiales, oportunistas y empobrecidas, son perfectamente prescindibles y, en el peor de los casos, la fauna asociada ocuparía biotopos semejantes en áreas adyacentes.

Por CAPACIDAD DE ACOGIDA se entiende el "grado de idoneidad" o la cabida que presenta el territorio para una actividad teniendo en cuenta, a la vez, la medida en que el medio cubre sus requisitos locacionales y los efectos de dicha actividad sobre el medio.

Por tanto, en la medida en que un proyecto se adapte a la capacidad de acogida del territorio, resultará coherente con la potencialidad y fragilidad del medio. La capacidad de acogida del medio para una actividad concreta integra el punto de vista del ecologista y del promotor.

El modelo territorial propuesto debe procurar la mayor coincidencia posible entre la demanda social y el territorio que tenga mayor capacidad de acogida.

Se puede expresar con claridad la capacidad de acogida del medio afectado por el presente proyecto en términos de actividades vocacionales, compatibles con o sin limitaciones e incompatibles, tal como puede verse en el cuadro siguiente:

ACTIVIDADES HUMANAS

TERRITORIO	Conservacion	Regeneracion	Actividades cientifico culturales	Recreo sin infraestructuras	Recreo con infraestructuras	Caza	Uso	Uso ganadero	Uso agricola	Vivienda aislada	Urbanizacion de baja densidad	Urbanizacion de alta densidad	Industria	Vertidos y residuos	Calificación urbanistica recomendada
Pastizal con restos de matorral (Zonas 2,3 y 4)	☼	☼	☼	☼	◘	#	O	O	#	◘	◘	◘	◘	◘	Urbanizable con E.I.A
Olivares Frutales y Huertos (Zonas 1, 2,3 y 4)	☼	☼	☼	☼	◘	☼	☼	#	O	#	◘	◘	◘	◘	Urbanizable con E.I.A
Cobertizos y naves (Zonas 1,2 y 3)		☼	☼	☼	#		☼	O	☼	#	#	◘	◘	◘	Urbanizable con E.I.A

O Actividad vocacional propiciada

☼ Actividad compatible aceptada sin limitaciones

\# Actividad compatible aceptada con limitaciones

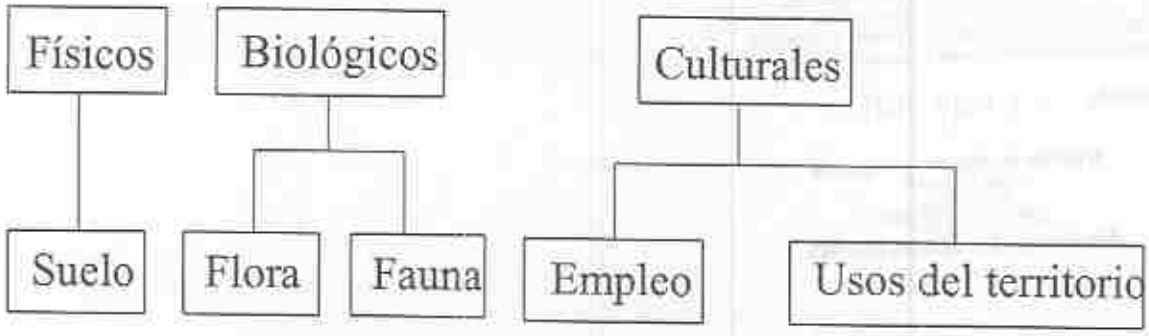
◘ Actividad compatible sometida a Evaluacion de Impacto Ambiental

● Actividad Incompatible prohibida

5.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS

Toda acción antrópica en un área determinada conlleva una alteración del medio, positiva o negativa.

En el presente proyecto, los factores del medio que pueden recibir **impactos significativos** son variados y para facilitar el estudio de dichas alteraciones se han agrupado de la siguiente manera:



6.- IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS (MATRIZ DE IMPACTOS)

Para identificar los impactos hay que relacionar las acciones del proyecto, causa del impacto, con los factores del medio sobre los que se produce el efecto.

Para ello existen varios métodos, pero hemos elegido por claridad y sencillez la Matriz de Leopold o Matriz de Impactos. Esta matriz está constituida por un cuadro de doble entrada; en una de ellas, por filas, figuran los factores ambientales susceptibles de recibir impactos y, en otra, por columnas, las acciones del proyecto que pueden causar impactos ambientales.

Los factores ambientales se clasifican en tres categorías, relacionadas con el medio físico, biológico y cultural, respectivamente. A continuación, se disponen los factores propiamente dichos que resultan afectados en cada medio. En el caso que nos ocupa, el suelo en el físico, la flora y la fauna en el biológico y el empleo y usos del territorio en el cultural.

Como ya se indicó en el apartado 4.4, las acciones que pueden causar efectos ambientales de cierta significación son: la alteración de la cubierta terrestre, la construcción de los edificios y el emplazamiento de los edificios.

Una vez situados los factores y las acciones en la matriz se identifican las casillas de cruce entre ambos, que correspoderán a los impactos concretos, positivos o negativos.

A continuación se expone la Matriz de Impactos del presente estudio, en la que se han rayado las casillas de cruce.

MATRIZ DE IMPACTOS

			ACCIONES QUE PUEDEN CAUSAR EFECTOS AMBIENTALES		
			Alteración a la cubierta terrestre	Construcción de los edificios	Emplazamiento de los edificios
FACTORES AMBIENTALES ALTERADOS	Físicos				
	Biológicos				
	Culturales	Empleo			
		Paisaje			
		Usos del territorio			

7.- VALORACIÓN E INFORME DE LOS IMPACTOS

A.- VALORACIÓN CUALITATIVA DE LOS IMPACTOS

De todos los procedimientos y técnicas existentes para la valoración cualitativa de un Estudio de Impacto Ambiental se ha seleccionado el que nos parece más adecuado y abarcable para el presente proyecto.

Consiste éste en indicar la IMPORTANCIA de los impactos originados por el proyecto. Cada casilla de cruce de la Matriz de Impactos, expuesta en el apartado 6, estará ocupada por siete símbolos, más uno que sintetiza, en una cifra, la importancia del impacto en función de los siete símbolos anteriores.

Los siete símbolos citados corresponden a los siguientes aspectos:

a) Signo: que alude al caracter beneficioso (+), perjudicial (-) o previsible pero de difícil calificación sin estudios específicos (x) de las distintas acciones sobre los factores considerados.

b) Intensidad: o grado de incidencia en el entorno de la acción del proyecto sobre el factor

ambiental determinado. Se valora de 1 a 3, siendo 1 intensidad baja, 2 media y 3 alta, con una destrucción casi total del factor en el área en que se produce el efecto.

c) Extensión: que es el área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto. El valor de 1 se corresponde con un impacto muy localizado; si el efecto tiene una influencia en todo el entorno (extenso) el valor será de 3 y, si el efecto es intermedio (parcial), el valor será de 2.

d) Momento: en que se produce el impacto. Alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y la aparición del efecto sobre el factor correspondiente. Se considera inmediato, valor 3, si ocurre antes de un año, a medio plazo, valor 2, si es de uno a tres años y a largo plazo, valor 1, si aparece en más de tres años.

e) Persistencia: o tiempo que supuestamente permanecería el efecto a partir de la aparición de la acción en cuestión. Dos son las situaciones consideradas, según que la acción produzca un efecto temporal, valor 1, o permanente, valor 3.

f) Reversibilidad: o posibilidad de reconstruir las condiciones iniciales una vez producido el efecto. Se da un valor de 1 si es a corto plazo, de 2 si es a medio plazo, de 3 si es a largo plazo y de 4 si la reversibilidad es imposible.

g) Posibilidad de medidas correctoras: que indica si dentro del proyecto es posible introducir medidas correctoras para remediar la aparición de los impactos. Se consideran las siguientes alternativas: en la fase de proyecto (P), en la fase de obra (O), en la fase de funcionamiento (F) y no existe posibilidad (N).

Los ocho símbolos aparecen en el siguiente orden en cada casilla de cruce :

Signo	Intensidad
Extensión	Momento
Persistencia	Reversibilidad
Posibilidad de medidas correctoras	IMPORTANCIA

La IMPORTANCIA DEL IMPACTO corresponde a la cifra que se indica en el último lugar, recuadrada, y se deduce de los códigos anteriores. El valor máximo que puede alcanzar la importancia de un impacto en cada casilla es 25 y el menor 8.

Por último, se suman por filas y por columnas las puntuaciones alcanzadas por las casillas de cruce. Los números altos de las primeras indicarán los factores más afectados por el proyecto y los valores altos de las columnas identificarán a las acciones más agresivas del proyecto.

A continuación se expone la matriz de valoración del presente estudio.

ACCIONES QUE PUEDEN CAUSAR EFECTOS AMBIENTALES

FACTORES AMBIENTALES ALTERADOS			Alteración de la cubierta terrestre		Construcción de los edificios		Emplazamiento de los edificios		
Físicos	Suelo		-	1					-14
			1	3					
			3	3					
			N	14					
Biológicos	Flora		-	2					-13
			1	3					
			3	2					
			P	13					
Culturales	Empleo				+	2	+	1	+27
					1	3	1	2	
					1	2	3	3	
					N	14	N	13	
	Usos del territorio						+	1	+15
							1	3	
							3	4	
							N	15	
			-27		+14		+27		

Como ya se ha mencionado anteriormente, los factores ambientales que se verían alterados por el proyecto de planeamiento de una forma significativa son el suelo, la flora, el empleo y los usos del territorio.

Se observa en la matriz anterior como los efectos del proyecto serán negativos para algunos factores (suelo y flora) y positivos para otros (empleo y usos del territorio).

El factor más alterado sería el empleo, y lo haría positivamente (+27), mientras que **la flora resultaría el menos afectado** por la actividad (-13).

La acción más impactante del proyecto es el emplazamiento de los edificios, que afecta al empleo (+13) y a los usos del territorio (+15), siempre de forma positiva, mientras que la construcción de las viviendas es la acción de menor repercusión, pues únicamente afecta al empleo aunque positivamente (+14). Por su parte, la alteración de la cubierta terrestre produce impactos negativos sobre el suelo (-14) y sobre la flora (-13).

A la vista de los resultados obtenidos en la matriz de valoración, podemos decir que la importancia de los impactos provocados por el proyecto de planeamiento urbanístico sobre el medio se podría calificar de **BAJA** para la mayoría de las casillas de cruce (tanto los positivos como los negativos), siendo **MEDIA** únicamente en una: la de los usos del territorio, que sería positiva.

El análisis detallado de los impactos por factores se realiza en el apartado siguiente.

B.- INFORME DE LOS IMPACTOS

a) Impactos sobre el suelo.

Los suelos sobre los que se asientan las áreas afectadas se corresponden con tierras pardas meridionales sobre granitos, poco profundos y pobres en materia orgánica. Su vocación es forestal, siendo la dehesa de encinas el aprovechamiento óptimo.

La topografía permite cualquier actividad urbanística, ya que las zonas presentan una superficie prácticamente llana, pero en ningún caso será necesario realizar movimientos de tierra significativos.

Este factor quedaría afectado por la "alteración de la cubierta terrestre". Sería negativo, pero de poca intensidad y extensión; se produciría inmediatamente, con carácter permanente, pero con posibilidad de volver a sus condiciones iniciales a largo plazo.

Importancia del impacto: - 14 (Baja)

b) Impactos sobre la flora.

Se eliminarán todas las formaciones vegetales presentes en las zonas afectadas, tanto las leñosas como las herbáceas. La vegetación leñosa autóctona (monte mediterráneo) ha desaparecido por completo, tanto en su estrato arbóreo como arbustivo.

Pero la vegetación dominante en las zonas son restos de pastizal y los árboles existentes en las áreas objeto de estudio son cultivados, tanto con fines agrícolas (olivos, higueras y otros frutales para autoconsumo
)

Este factor quedaría afectado por la "alteración de la cubierta terrestre", de forma negativa pero de poca intensidad y extensión; el impacto sería inmediato y permanente, pero con posibilidad de volver a las condiciones iniciales a medio plazo. Además, se pueden introducir medidas correctoras en fase de proyecto.

Importancia del impacto: -13 (Baja).

d) Impactos sobre el empleo.

Quedaría afectado por dos acciones: la construcción y el emplazamiento de los edificios, en ambos casos *de forma positiva.*

La primera acción provoca la creación de empleo temporal, de mediana intensidad y con carácter local y se produciría desde el primer momento del inicio de las obras. Importancia del impacto: + 14 (Baja).

Por otra parte, el "funcionamiento de los edificios" traería como consecuencia un aumento permanente del empleo en el pueblo, y de mediana intensidad. Este aumento se debe a dos razones: las viviendas, una vez ocupadas, van a necesitar trabajos de mantenimiento de naturaleza diversa (fontanería, electricidad, etc.) y el funcionamiento de las naves del polígono industrial proporcionará algunos puestos de trabajo a los habitantes del municipio. Importancia del impacto: + 13 (Baja).

En conjunto, ambas acciones provocarían un impacto con una importancia de +27.

e) Impactos sobre los usos del territorio.

Los usos que las zonas englobadas en el área de actuación tienen en la actualidad son principalmente agrícola y ganadero y también tienen ya implantados equipamientos del municipio la feria de ganado, la pista polideportiva y el cementerio. Con el proyecto, las agrícolas y ganaderas pasarían a tener uso residencial, uso industrial y de equipamiento y zonas verdes.

Esta transformación sería positiva, ya que se podrían satisfacer las necesidades de vivienda equipamientos y zonas verdes de la que esta necesitada el municipio y y de zonas industriales separadas del uso residencial que la población pudiera demandar en el futuro. Hay que tener en cuenta que las zonas afectadas tienen en la actualidad baja productividad y que no poseen valor ecológico elevado.

El impacto sería positivo, pero de poca intensidad y pequeña extensión. Se produciría inmediatamente, con carácter permanente e irreversible.

Importancia del impacto: +15 (Media).

8.- MEDIDAS CORRECTORAS

Prevenir el impacto ambiental significa introducir medidas correctoras, protectoras o compensatorias en la actuación o en el medio. Por tales se entiende las modificaciones o incorporaciones que se hacen a un proyecto para:

a) Evitar, disminuir, modificar, curar o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente.

b) Aprovechar mejor las oportunidades que brinda el medio para el mejor éxito del proyecto.

Las medidas correctoras no deben constituirse en coartada para la aceptación de cualquier proyecto, en la idea de que los impactos van a obviarse con la medida oportuna. **Siempre es preferible evitar un impacto que corregirlo.**

En el presente estudio, las medidas correctoras son las siguientes:

- Recuperación, restauración y revegetación de las áreas afectadas por las obras. Entre las que deberá atenderse específicamente están: taludes, zonas afectadas por movimientos de tierra, enlaces, viales utilizados para el movimiento de maquinaria de obra, vertederos y escombreras específicos de las obras.

- En las fachadas de las casas se utilizarán colores y materiales que no contrasten excesivamente con el entorno. De esta manera, se intentará integrar el proyecto en el paisaje natural.

- Revegetación de terraplenes y taludes, si los hubiera. La tipología de las plantas que se utilizarán deberá ser en función de la pendiente y de que la exposición sea de solana o umbría, pero es conveniente utilizar arbustos tapizantes, cuyas raíces ayudan a estabilizar las tierras.

- Control de los vertederos que puedan aparecer en las proximidades de las zonas, una vez que las viviendas se hayan construido, prohibiendo arrojar cualquier tipo de basuras.

9.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Junto al Documento de Síntesis, como documento final del Estudio de Impacto Ambiental, la legislación establece la necesidad de elaborar un Programa de Vigilancia Ambiental.

La finalidad de este programa, según el artículo 11 del real Decreto 1.131/88 de 30 de septiembre, es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras o correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental; finalidad que justifica la necesidad de plantearse un programa de seguimiento de las incidencias que puedan surgir. El seguimiento de dichas incidencias permitirá una evaluación posterior, una vez transcurrido un período razonable de tiempo, para ver en qué grado se cumplen las previsiones y resulta necesario adoptar nuevas medidas correctoras.

El capítulo IV del Real Decreto 1.131/88 de 30 de septiembre asigna a la autoridad competente sustantiva en cada caso la responsabilidad del seguimiento y control de los proyectos sometidos al procedimiento de Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), sin perjuicio de la vigilancia que puedan ejercer los órganos administrativos de Medio Ambiente. Así, en la práctica, el Programa de Vigilancia Ambiental debe entenderse como el conjunto de criterios de carácter técnico que, en base a la predicción realizada sobre los efectos ambientales del proyecto, permitirá a la Administración un seguimiento eficaz y sistemático tanto del cumplimiento de lo estipulado en la Declaración de Impacto Ambiental, como de aquellas otras alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer.

El Programa de Vigilancia Ambiental debe ir dirigido a informar al órgano administrativo responsable de cuáles son los aspectos del medio y/o del proyecto que deberán ser objeto de vigilancia y ofrecer a dicho órgano un método, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.

En el caso que nos ocupa, el Programa de Vigilancia Ambiental comprende el seguimiento de los siguientes aspectos:

a) En fase de ejecución de las obras

- Comprobar que las obras responden íntegramente al proyecto aprobado, evaluándose en su caso las implicaciones ambientales de cualquier reforma del proyecto.

- Comprobar que se están llevando a cabo las medidas correctoras propuestas, sobre todo la que concierne a la conservación de los ejemplares de alcornoque.

- Vigilancia de la ubicación de los vertederos, debiéndose utilizar exclusivamente los legalmente autorizados.

- Vigilancia de un adecuado tratamiento de los vertederos y taludes antes de su abandono. Estos últimos deberían ser concavos o mixtos por ser menos erosionables, así como presentar una pendiente no superior al 30%, para permitir un asentamiento correcto de las especies vegetales seleccionadas para la revegetación.

b) En fase de funcionamiento

- Comprobar el grado de estabilidad y de erosión de los taludes, si los hubiera.

- Control de la aparición de vertederos o escombreras en las inmediaciones de las zonas.

- Comprobar el resultado de las siembras y plantaciones realizadas para la revegetación de los taludes. Debe hacerse un seguimiento durante los dos primeros años como mínimo.

Por último, debe ser destacado el papel fundamental que ha de jugar la dirección de obra en la vigilancia y prevención del impacto ambiental, debido a su capacidad para controlar sobre el terreno tanto el cumplimiento efectivo de las medidas correctoras propuestas como de las formas de actuación potencialmente generadoras de impactos durante la fase de obras.

El éxito de la aplicación del Programa de Vigilancia no debe plantearse tanto por su capacidad para corregir impactos como por su potencial para evitar que estos lleguen a producirse. En este sentido una adecuada ejecución de las obras no sólo minimiza los efectos ambientales del proyecto, sino que abarata considerablemente el coste de su corrección y vigilancia.

10.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS

El objetivo final de toda Evaluación de Impacto Ambiental es informar a la sociedad del coste ambiental de un proyecto. Comúnmente los E.I.A son amplios y complejos, por lo que es imprescindible elaborar documentos de síntesis capaces de transmitir de forma clara, concisa y fiable sus resultados; procedimiento indispensable para el éxito del trámite de información pública.

Esencialmente, el documento de síntesis debe contemplar los siguientes aspectos:

a) Discusión de la actuación propuesta.
b) Impactos que requieren medidas correctoras y/o seguimiento.
c) Impactos principales.
d) Impactos que no pueden evitarse.

El proyecto que nos ocupa tiene como objetivo regular la ampliación de suelo urbano a partir de suelo no urbanizable para uso residencial, industrial , equipamiento y zonas verdes.

La superficie afectada por el proyecto abarca 171.399 m2 y se halla dividida en 4 zonas de extensión y uso diferentes; todas ellas limitan con los edificios actuales y en la mayoría de ellas ya existen construcciones con usos industriales , agrícolas o de equipamiento . En esta superficie se construirán 182 viviendas aproximadamente, de tipo unifamiliar, aisladas, adosadas o pareadas, de 2 plantas como máximo y con parcelas de 200-500 metros cuadrados y se reserva espacio para la construcción de unas 20 naves industriales.

De la superficie tota, se cederán 11.629 m2 para la creación de zonas verdes y espacios libres y también se reservan 41.637 m2 para los equipamientos ya existentes en las zonas.

Se estima que la mano de obra requerida para la construcción será de 1 oficial y 2 peones por edificación, durante un periodo de 180 días.

La topografía predominante de las zonas donde se proyecta construir es compatible con cualquier proyecto urbanístico, debido a que la mayoría presenta una pendiente muy poco significativa.

La flora existente en las áreas afectadas se encuentra muy degradada, no conservándose ningún vestigio de la vegetación leñosa autóctona, ni arbustiva ni arbórea. Los únicos árboles que aparecen son cultivados, olivos e higueras principalmente presentes en todas las zonas.

La fauna está constituida por especies oportunistas, de hábitos generalistas y antropófilos, no siendo ninguna de las especies considerada como de especial interés.

En relación con el paisaje, la calidad visual intrínseca de las zonas es media o baja (muy baja en la zona 2), ya que se encuentran en áreas bastante humanizadas y degradadas por su cercanía al núcleo urbano, donde ya existen elementos negativos como naves, cobertizos y otras instalaciones de los equipamientos del municipio. Por otro lado, la incidencia visual de las zonas es media baja.

Los usos actuales de las zonas son agrícola o ganadero, de baja productividad, y pasarían a ser residenciales. Industrial equipamiento y zonas verdes..

Resumiendo, las áreas afectadas por el presente proyecto se encuentran degradadas, carentes de recursos naturales, de escaso valor ecológico y sin méritos de conservación importantes. Por ello, la capacidad de acogida de dichas zonas es muy alta, pudiendo ser suelo urbano.

Los factores del medio que pueden verse alterados de una forma significativa por las acciones del proyecto son:

- Físicos:
  . Suelo

- Biológicos:
  . Flora

- Culturales:
  . Empleo
  . Usos del territorio

De todos estos factores es el empleo el más afectado y lo haría positivamente, siendo la flora y la fauna los menos alterados por la actividad.

Por su parte, las acciones del proyecto que pueden causar impactos son:

- La alteración de la cubierta terrestre.
- La construcción de las viviendas.
- El emplazamiento de los edificios.

Estas acciones producen impactos negativos y positivos. Negativos para el suelo y la flora, de una importancia baja en ambos casos. Para el empleo y los usos del territorio los impactos serían positivos, de importancia baja para el primero y media para el segundo. La acción de mayor impacto es el emplazamiento de los edificios, que afecta al empleo y a los usos del territorio, siempre de signo positivo. Por su parte, la construcción de las viviendas es la acción de menor repercusión, pues afecta a un único factor, el empleo, de signo positivo. La alteración de la cubierta terrestre produce impactos siempre negativos, aunque de poca importancia, sobre el suelo y la flora.

Por tanto, el balance entre los impactos positivos y negativos que causaría el proyecto de planeamiento urbanístico sobre el medio sería favorable a los primeros, es decir, a los positivos. Además si se llevan a cabo las medidas correctoras propuestas, los impactos negativos pueden ser aún menores.

Con todos estos datos, **LA CONCLUSIÓN FINAL DE LA VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS** sería la siguiente:

Los impactos que causaría la realización del proyecto propuesto sobre el medio ambiente afectado son valorados como **admisibles, por ser la mayor parte de ellos de una importancia baja, tanto los positivos como los negativos**; el único factor que quedaría alterado con valores medios sería los usos del territorio y lo haría positivamente.

Por tanto, **el proyecto propuesto es totalmente compatible con el medio, siendo absolutamente viables las actuaciones que en él se contemplan.**

Las medidas correctoras que se proponen están relacionadas, aunque no exclusivamente, con la corrección de los efectos negativos que conllevan las obras durante la fase de construcción de las viviendas, como es el caso de la recuperación y restauración de las zonas afectadas por dichas obras y la revegetación de los taludes si los hubiera. Por otro lado, también se recomienda la no utilización de colores y materiales en las fachadas de los edificos que contrasten excesivamente con el entorno.

Por último, debe establecerse un Programa de Vigilancia Ambiental que controle que las obras se realizan de acuerdo con el proyecto y efectúe un seguimiento de las medidas correctoras propuestas.

11.- EQUIPO REDACTOR

El presente Estudio de Impacto Ambiental ha sido realizado con los datos elaborados por el siguiente equipo:

- Inmaculada Blanco Clemente, bióloga
- Miguel Angel Caldera Domínguez, arquitecto
- Jesús de Castro García, biólogo
- Jesús Galavís López., geógrafo
- Sireno Luis Juanals Blázquez, arquitecto
- Patricio Mateos Quesada, biólogo
- Vicente Ramos Casado, geologo

Para su realización se han utilizado:

- Mapas topográficos de la zona de escalas 1:1.000, 1:10.000 y 1:50.000.
- Fotografía aérea a escala 1:5.000 y 1:20.000.
- Fotografías efectuadas directamente en las zonas afectadas.
- Estudios de campo realizados por los miembros del equipo redactor.
- Datos aportados del Plan General Municipal..
- Bibliografía específica para la realización de E.I.A.