DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento h
sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporació
en fecha 21 de Marzo de 2017. Está compuesto por 55 hoja
enumeradas, selladas y rubricadas por mí.

El Secretario,

PROMOTOR

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE EL GORDO (CÁCERES)

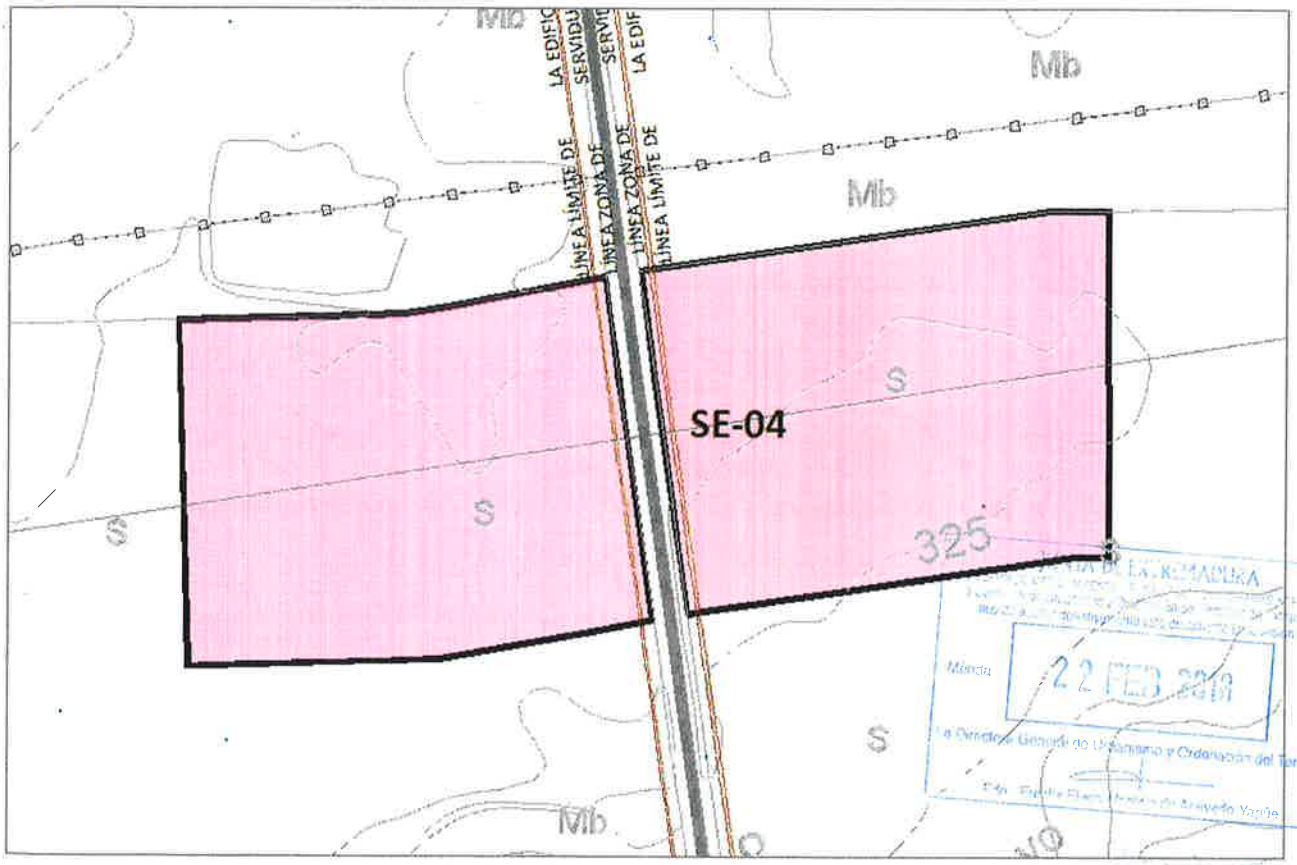
TIPO DE DOCUMENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

DENOMINACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
DEL PLAN GENERAL DE EL GORDO (CÁCERES)



FECHA

NOVIEMBRE 2016

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS,

AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

DR. PEDRO PLASENCIA LOZANO

PedroPlasencia.com

19 ABR 2017

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1. **MEMORIA**

Anexo nº 1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

DOCUMENTO Nº 2. **PLANOS MODIFICADOS**

Plano nº 0.0. SITUACIÓN E ÍNDICE

Plano nº 1.2. PLANTA GENERAL DE ACTUACIÓN

Plano nº 2.3. TRABAJOS PREVIOS

DOCUMENTO Nº 3. **PLANOS A SUSTITUIR**

Plano nº 0.0. SITUACIÓN E ÍNDICE

Plano nº 1.2. PLANTA GENERAL DE ACTUACIÓN

Plano nº 2.3. TRABAJOS PREVIOS





19 ABR 2017

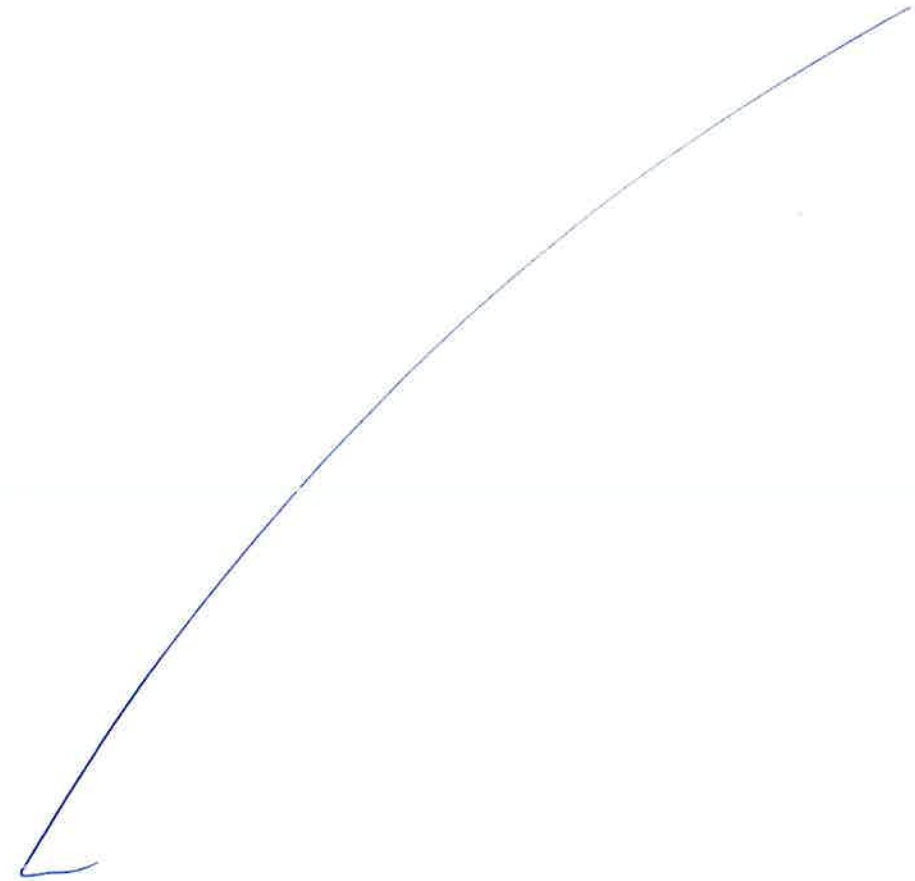

JUNTA DE EX
Mónda
22 FEB 2019
La Directora General de
Fdo.: Eulalia Bueno

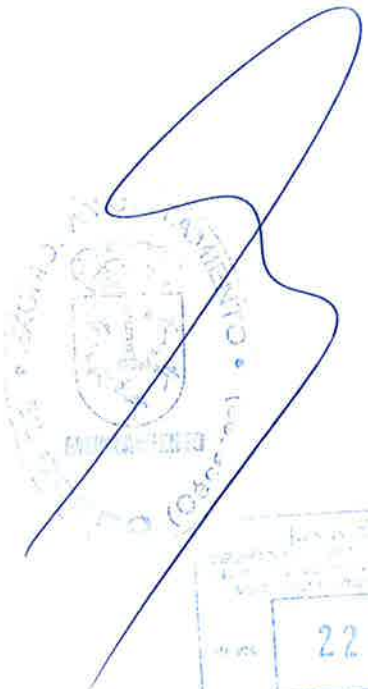
documento nº 1. MEMORIA



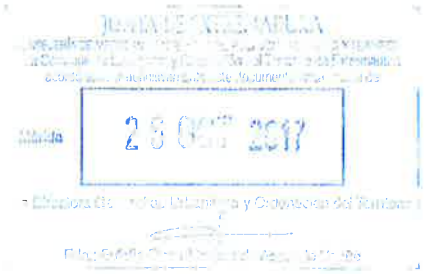


19 ABR 2017






22 FEB 2019



ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

1.2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

2. TRAMITACIÓN Y CAMBIOS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1. NECESIDAD

3.2. MODIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

3.3. MODIFICACIÓN CONCERNIENTE A EXPAL

3.4. CONCLUSIONES

4. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. NECESIDAD

4.2. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

5. ESTUDIO GRÁFICO COMPARATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RESPECTO AL PGM VIGENTE

5.1. NECESIDAD

5.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPARATIVA

5.3. ESTUDIO COMPARATIVO, MODIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

5.4. ESTUDIO COMPARATIVO, MODIFICACIÓN CONCERNIENTE A EXPAL

6. MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGM

6.1. MEMORIA

6.2. NORMATIVA

7. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

7.1. ADECUACIÓN A LOS ARTÍCULOS 74, 80 Y 82 DE LA LSOTEX

7.2. ADECUACIÓN A LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO

7.3. ADECUACIÓN AL PGM

7.4. ADECUACIÓN AL PLAN TERRITORIAL DEL CAMPO ARAÑUELO

7.5. CUADRO RESUMEN

8. CONCLUSION



19 ABR 2017


Mérida
22 FEB 2019

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El municipio de El Gordo se encuentra en la provincia de Cáceres, comarca de Campo Arañuelo.

En fecha 4 de Noviembre de 2011, fue aprobado el Plan General Municipal.

En la actualidad el Ayuntamiento ha detectado una serie de problemas relacionados con el suelo de uso industrial. Por ello, y a la vista de la legislación vigente, encarga la redacción del documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EL GORDO al Dr. Pedro Plasencia Lozano, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado nº 25.400 del CICCP.

1.2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

En la actualidad, en el municipio de El Gordo, y de acuerdo con el PGM vigente, existe un sector de suelo urbanizable de uso industrial, en el paraje conocido como Los Hombriones, que no se ha desarrollado aún. El Ayuntamiento de la localidad ha analizado con preocupación una serie de hechos relacionados con dicho suelo:

- Un eventual desarrollo del suelo afectaría negativamente al núcleo y a sus habitantes desde un punto de vista paisajístico y de la comprensión del territorio, pues este desarrollo implicaría la creación de un núcleo nuevo en una carretera que el propio Plan Territorial del Campo Arañuelo define como paisajística.
- La propiedad de este suelo es privada.
- El sector resulta escasamente atractivo desde el punto de vista empresarial.

Al mismo tiempo, el Ayuntamiento ha observado que estos problemas podrían resolverse si se trasladase este suelo urbanizable de uso industrial a las proximidades de la Autovía A-5. Así:

- El desarrollo del sector tendría un menor impacto paisajístico, ya que los desarrollos de otros municipios de ubicación geográfica similar suelen disponerse en las inmediaciones de las vías de alta capacidad.
- La propiedad de los terrenos situados en las cercanías de la A-5 son en su mayor parte de titularidad municipal.
- Es previsible que una mayor cercanía a la autovía mejore las expectativas comerciales de los terrenos, facilitando así su desarrollo.

En paralelo, existe en El Gordo una industria declarada de Interés para la Defensa Nacional por Consejo de Ministros: Explosivos Alaveses S.A. (Expal). El actual Plan General Municipal no recoge la existencia de esta industria, lo que es un error habida cuenta de la primacía de la legislación sectorial en materia de defensa nacional sobre la legislación urbanística autonómica y el propio Plan. La Modificación Puntual pretende regularizar la situación urbanística de los terrenos. No se trata de regularizar la industria, puesto que ésta es completamente legal por mor de la legislación sectorial, sino de regularizar el Plan para que exista relación entre lo señalado por el Plan y la realidad física y legal de los terrenos.

Por tanto, la presente modificación puntual tiene por objeto:

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida
26 OCT 2017
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
19 ABR 2017

1. Trasladar el Suelo Urbanizable destinado a uso Terciario-Industrial desde su situación actual a los terrenos del término municipal próximos a la autovía A-5, recogiendo además las directrices que el Plan Territorial del Campo Arañuelo establece.
2. Modificar la categoría del SNU donde se ubica la industria Explosivos Alaveses S.A. (Expal).

2. TRAMITACIÓN Y CAMBIOS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Con vistas a cumplir con la legislación vigente en materia de medio ambiente, el Ayuntamiento de El Gordo envió en marzo de 2016 a la Dirección General de Medio Ambiente la documentación completa para el sometimiento a evaluación ambiental estratégica de la Modificación puntual nº 1 del Plan General Municipal de El Gordo. La Dirección General realizó una serie de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, recibiendo respuesta de varias de ellas:

Relación de consultas	Respuesta recibida
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	X
Servicio de Ordenación y Gestión Forestal	X
Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas	X
Confederación Hidrográfica del Tajo	X
Dirección General de Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo	X
Dirección General de Salud Pública	X
ADENEX	
Sociedad Española de Ornitología	
Ecologistas en Acción	

La Dirección General, a la vista de la documentación recibida, consideró que la Modificación Puntual no tenía efectos significativos sobre el Medio Ambiente, y emitió el Informe Ambiental Estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 2 de abril. Dicho informe fue publicado en el DOE de 28 de Julio de 2016.

El Pleno del Ayuntamiento de El Gordo, en su sesión de 17 de agosto de 2016 acordó aprobar inicialmente la Modificación puntual nº 1 del Plan General Municipal de El Gordo (Cáceres), cumpliéndose posteriormente el preceptivo periodo de exposición pública.

Durante este periodo se solicitaron informes de nuevo, recibiendo una serie de respuestas; asimismo, se han recibido algunas alegaciones.



Relación de consultas	Respuesta recibida
Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	
Servicio de Ordenación y Gestión Forestal	X
Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas	
Confederación Hidrográfica del Tajo	
Dirección General de Patrimonio Cultural	X
Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo	X
Dirección General de Salud Pública	
Dirección General de Desarrollo Rural	X

Los informes, salvo el de la DG de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, son favorables.

A la vista de las mismas, se han introducido algunos cambios.

En relación a la DG de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, ésta emitió un informe desfavorable, haciendo hincapié en que la Modificación Puntual debía recoger una serie de observaciones realizadas por parte del Servicio de Ordenación del Territorio a la Dirección General de Medio Ambiente, dentro de la fase de consultas del trámite de evaluación ambiental estratégica.

Estas observaciones han sido incluidas en el presente documento, para cumplir con las directrices incluidas en el Plan Territorial del Campo Arañuelo. Concretamente, se han incorporado una serie de condicionantes particulares para la correcta integración paisajística y ambiental del desarrollo futuro del Sector SE-04, Suelo Urbanizable de Uso Industrial. Además, la adecuación de la Modificación Puntual al Plan Territorial se ha justificado con detalle en el punto 7.4 de la presente Memoria.

En relación a la Confederación Hidrográfica del Tajo, se han incluido las recomendaciones que se sugerían en el documento remitido por parte de la Confederación a la DG de Medio Ambiente, dentro de la fase de consultas del trámite de evaluación ambiental estratégica. Concretamente, se ha incorporado como condición particular de desarrollo el hecho de que la red de saneamiento, así como todos los depósitos de combustibles y redes de distribución deberán ser estancos.

Además, el Informe Ambiental Estratégico proponía incorporar dos medidas necesarias para la integración ambiental de la Modificación Puntual:

- La primera alude a que en el entorno del sector SE-04 "se sigan llevando a cabo los usos tradicionales y no se vean afectadas las charcas situadas en los alrededores". Por ello se ha incluido, como condición de integración paisajística, que "se pondrán en valor las riberas existentes en el ámbito mediante la disposición de especies vegetales autóctonas, evitando la desnaturalización con encauzamientos o soterramientos".
- La segunda está relacionada con el hecho de que "cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes" conforme a la legislación ambiental vigente,

19 ABR 2017

"que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes". Se incorpora dicho párrafo dentro de las condiciones paisajísticas y ambientales particulares del sector SE-04.

Por último, se añaden algunas modificaciones menores en relación a la ficha del sector SE-04, que no implican alteraciones en los parámetos globales: se añade la necesidad de que la ordenación detallada requiera informe favorable del titular de la carretera CCV-33.3 durante su tramitación; se incluye la posibilidad del uso "Ganadero" (uso ya permitido en el resto de sectores de suelo urbanizable y en suelo no urbanizable); se traslada de la columna de usos compatibles a usos mayoritarios la categoría de industrial (aclarando además los usos posibles), para permitir una mayor versatilidad a las opciones de desarrollo futuro de la zona; por último, se ha incluido la posibilidad de la gestión directa junto a la indirecta, puesto que la mayor parte de la propiedad del suelo en dicho sector recae en manos públicas.

Estos cambios responden a cuestiones que mejoran notablemente el documento pero no suponen alteraciones sustanciales que obliguen a un nuevo periodo de exposición pública.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1. NECESIDAD

El artículo 106.1.a) y b) del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, establece que en la Memoria Informativa y Justificativa debe desarrollarse lo siguiente:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto de su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano en el que se encuentre el ámbito afectado.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

3.2. MODIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

El Plan General Municipal, que data del año 2011, establece un sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial a medio camino entre la autovía A-5 y el núcleo urbano. Esta oferta de suelo, a lo largo de los años que el PGM lleva vigente, no ha resultado atractiva para la implantación de nuevas empresas, y está aún por desarrollar.

La modificación propone acercar el suelo industrial previsto por el plan a las inmediaciones de la autovía, con el fin de optimizar la cercanía de la infraestructura existente y alejar al mismo tiempo del núcleo urbano los volúmenes edificatorios de tipo industrial.

Son varios los argumentos que muestran la necesidad de llevar a cabo esta modificación del planeamiento vigente:

ARGUMENTO 1. Mejora socioeconómica del territorio

Desde el punto de vista territorial, el municipio de El Gordo presenta una situación estratégica con respecto a poblaciones de tamaño medio y grande. El propio Plan Territorial de Campo Arañuelo señala, refiriéndose al conjunto de la comarca:

> *Esta centralidad multimodal (ferrocarril, ave y autovía) le otorga a la comarca un papel estratégico en la nueva organización territorial de las relaciones entre España y Portugal, lo que permitirá desarrollar nuevos espacios productivos y nuevas oportunidades de negocio en torno a actividades vinculadas al transporte, la logística y la distribución. Estos sectores, junto a otros emergentes, deben tomar el relevo a medio plazo a los sectores tradicionales y protagonizar en el futuro el desarrollo económico de la comarca.*

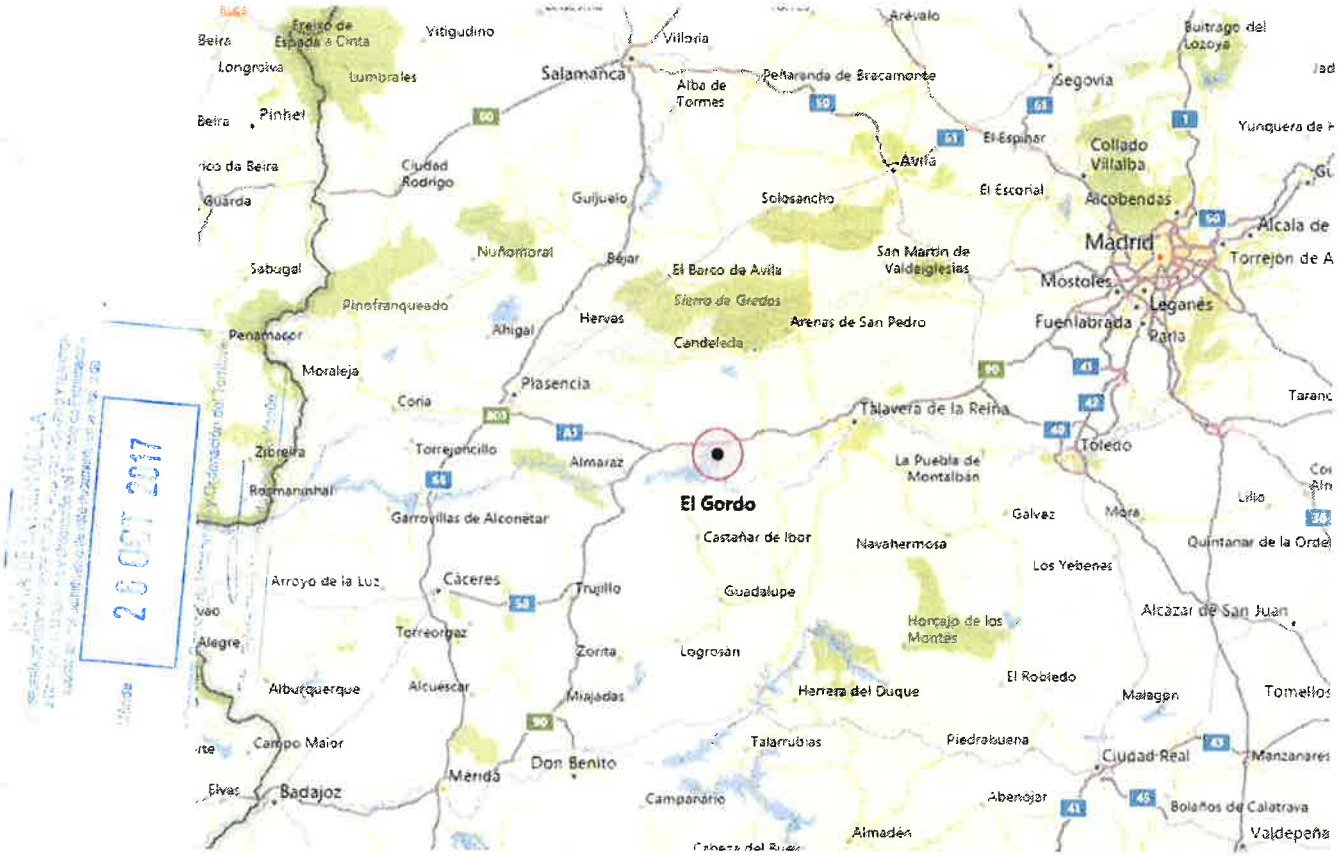


Figura 1. Situación geográfica de El Gordo

Por tanto, y atendiendo a un criterio logístico, El Gordo es un lugar potencialmente interesante para una empresa, ya que el coste de distribución de productos quedaría optimizado. No en vano, el Ayuntamiento ha comprobado que hay empresas interesadas en implantarse en el municipio.

Sin embargo, hay otros municipios cercanos, muchos de ellos ya en la Comunidad de Castilla La Mancha, cuya situación geográfica es también atractiva para realizar inversiones. Es por ello que en la actualidad resulta especialmente interesante tener la capacidad de poder ofrecer suelo disponible a aquellas empresas interesadas en implantarse en esta zona.

El principal inconveniente expresado por las empresas que han conversado con el Ayuntamiento de El Gordo es la distancia que hay desde la Autovía A-5 al sector de Suelo Urbanizable de Uso

26 OCT 2017
19 ABR 2017

Industrial, denominado Los Hombriones: 2,7 km de recorrido por la carretera vecinal CC-33.3. Tres son los motivos de tipo geográfico que dificultan la llegada de inversiones a El Gordo:

1. La distancia. Desde el punto de vista económico, un ahorro en términos de distancia siempre es interesante, pues esto repercute en la competitividad de los productos.

2. La infraestructura. Desde el punto de vista de la seguridad vial, una carretera vecinal es un foco real de accidentes de tráfico.

3. El márketing. La cercanía a la autovía es siempre un elemento de márketing: habrá empresas que necesariamente deban estar a la vista (un negocio de hostelería, un área de autocaravanas, una gasolinera, un vivero, una fábrica de muebles); otras querrán que el consumidor, al menos, sepa de su existencia (una envasadora, una fábrica de materiales de construcción).

En definitiva, estar lejos de la autovía supone, desde el punto de vista empresarial, una desventaja frente a otros lugares posibles de implantación. Los hechos así lo demuestran.

Es decir, que desde el punto de vista socioeconómico, es esperable que el cambio mejore las perspectivas económicas del municipio, lo cual beneficia a todos los habitantes de El Gordo.

ARGUMENTO 2. Paisaje

El traslado del Suelo Urbanizable de Uso Industrial a las inmediaciones de la Autovía A-5 es positivo también cuando se analiza la calidad paisajística del entorno.

Las infraestructuras, históricamente, han sido ejes de crecimiento urbano. Así lo manifiesta cualquier planta de cualquier población en cualquier momento histórico. Incluso hay investigaciones que lo demuestran, como la llevada a cabo por el profesor Carlos Nárdiz al analizar la evolución histórica de los municipios de Galicia[1].

Dentro de este fenómeno de ocupación de los bordes de las infraestructuras se inserta la colonización de los entornos inmediatos a los accesos a las autovías y autopistas. Así, un rápido vistazo a la Autovía A-5 en el entorno de El Gordo pone de relieve la existencia de polígonos diversos en dichos nodos.



Figura 2. Vista aérea de las salidas 171, 154 y 174 en la A-5

La realidad, por tanto, es que el paisaje de industrias diversas en los nodos de las vías rápidas existe en la zona. El impacto visual de una industria junto a una autovía no es significativamente

[1] Carlos Nárdiz Ortiz, *El Territorio Y Los Caminos En Galicia. Planos Históricos de La Red Viaria* (Madrid: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, 1992).

mayor que el ya existente, debido precisamente a los impactos ocasionados por dicha infraestructura.

Sin embargo, la situación actual del sector denominado Los Hombriones es la señalada en la siguiente imagen.

El PGM señala la ubicación de Los Hombriones del siguiente modo: "al Norte, a una distancia intermedia entre el acceso a El Gordo desde la Autovía A-5 y el núcleo urbano, se clasifican una serie de parcelas, a la izquierda de la carretera vecinal CCV-33, destinadas a usos terciarios e industriales."



Figura 3. Situación del sector Los Hombriones con respecto al núcleo urbano y la Autovía A-5

Por tanto, el Plan propone la constitución de un nuevo núcleo al pie de una carretera vecinal, y en plena aproximación al núcleo urbano existente. La carretera vecinal actúa como viario paisajístico e itinerario recreativo (así está determinada en el Plan Territorial del Campo Arañuelo), y su propio impacto es considerablemente menor al de una autovía o autopista.

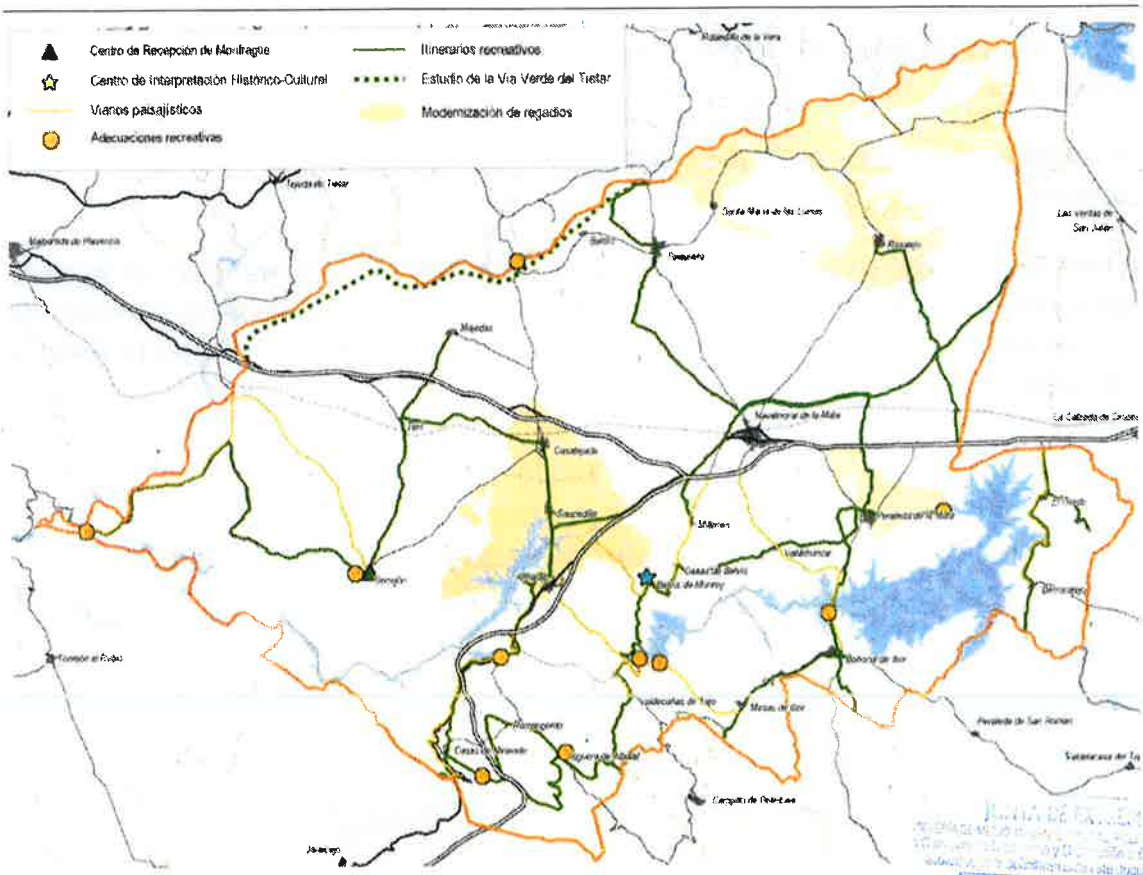


Figura 4. Descripción del viario en el PTCA

Por tanto, la creación de un nuevo núcleo en un lugar donde en la actualidad no hay nada es una opción peor que el establecimiento de una serie de edificaciones en las inmediaciones de la Autovía A-5, donde además ya existe una.

ARGUMENTO 3. Necesidad de nuevas infraestructuras

Un argumento relevante que desaconseja mantener el Suelo Urbanizable de Uso Industrial en el actual emplazamiento de Los Hombriones es la categoría de la carretera de acceso. En caso de que el sector se desarrollara, el aumento del tráfico de vehículos pesados afectaría considerablemente a la infraestructura, una carretera vecinal cuyo estado actual dista de ser el más adecuado. Por tanto, sería preciso realizar una inversión a corto-medio plazo.

Con el emplazamiento propuesto, sin embargo, la carretera vecinal no sufriría un incremento en el volumen de tráfico de pesados.

ARGUMENTO 4. Beneficio público

El interés público de esta Modificación Puntual también queda patente en el hecho de que, de los 105.020 m^2 que se reclasifican, el 76,77 % (83.770 m^2) son de titularidad pública. Por el contrario, los actuales terrenos situados en Los Hombriones son en un 100 % de titularidad privada.

3.3. MODIFICACIÓN CONCERNIENTE A EXPAL

En relación con los terrenos donde se asienta EXPAL, se pretende regularizar una situación causada por el PGM del año 2011 que es contraria a la legislación sectorial vigente en cuestiones de Defensa Nacional.

En 1988 la empresa EXPAL se instala en el término municipal de El Gordo; en 2007 se ratifica la licencia municipal de apertura, un hecho que confirma la aquiescencia del Ayuntamiento con la situación de la empresa. Sin embargo, en 2011 el PGM determina que estos terrenos sean clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Natural de Hábitats de Interés. Esta situación no sólo va en contra de la realidad física del entorno, sino que además entra en colisión con lo dispuesto legalmente por la Ley 8/1975.

La Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, define en su artículo 1:

> *Para salvaguardar los intereses de la Defensa Nacional y la seguridad y eficacia de sus organizaciones e instalaciones, quedarán sujetos a las limitaciones previstas en esta Ley los derechos sobre bienes situados en aquellas zonas del territorio nacional que en la misma se configuran, can arreglo a la siguiente clasificación:*
>
> - *De interés para la Defensa Nacional.*
> - *De seguridad de las instalaciones militares o de las instalaciones civiles declaradas de interés militar.*
> - *De acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros.*
>
> *Estas clases de zonas son compatibles entre sí, de modo que por razón de su naturaleza y situación, determinadas extensiones del territorio nacional podrán quedar incluidas simultáneamente en zonas de distinta clase.*

Según el RD 889/1990 de 29 de Junio (BOE 166, 12 julio 1990), las instalaciones de EXPAL tienen categoría de interés para la Defensa Nacional.

El artículo 6 de la citada Ley 8/1975 señala que:

> *Las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional quedarán, a los efectos de esta Ley, bajo la responsabilidad y vigilancia de las autoridades militares jurisdiccionales de los Ejércitos de Tierra, Mar o Aire a cuya iniciativa se deba la declaración, las cuales serán las únicas competentes para realizar, en consonancia con las normas que reglamentariamente se establezcan, el despacho y tramitación de solicitudes y otorgamiento de autorizaciones referentes a la observancia y cumplimiento de cualquier clase de prohibiciones, limitaciones o condiciones impuestas en dichas zonas.*

Es decir, que el PGM no es competente para determinar prohibiciones, limitaciones o condiciones impuestas en los terrenos de EXPAL. Por tanto, es lógico que la ordenación vigente en El Gordo recoja la especificidad de la zona de interés para la Defensa Nacional, del mismo modo que recoge las imposiciones de otras leyes sectoriales.

Esta Modificación Puntual propone denominar al terreno donde se asienta EXPAL como Suelo No Urbanizable de Protección de Interés para la Defensa Nacional, y definirá la primacía de la legislación sectorial sobre el mismo. Además, una vez producida la Modificación Puntual, la empresa deberá regularizar conforme a la ley sus instalaciones, un hecho que justifica el interés público de esta Modificación Puntual.

19 ABR 2017

3.4. CONCLUSIONES

Los argumentos expuestos demuestran la pertinencia de esta Modificación Puntual.

En relación con el traslado del Suelo Urbanizable de Uso Industrial, se justifica expresamente la mejora de la ordenación con respecto al conjunto de su entorno inmediato. Además, se ha comprobado cómo la mejora respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

En relación con la nueva denominación de Suelo No Urbanizable de Protección de Interés para la Defensa Nacional, se está a lo indicado por la legislación sectorial. Por ello, la Modificación Puntual mejora el Plan General Municipal al reconocer la existencia de esta realidad legal.

4. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. NECESIDAD

El artículo 106.1.d) del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, establece que en la Memoria Informativa y Justificativa debe desarrollarse lo siguiente:

> *Evaluación medioambiental y, en su momento, declaración de la innovación que reclasifique suelo no urbanizable.*

4.2. EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La Dirección General de Medio Ambiente, mediante resolución remitida al Ayuntamiento de El Gordo, recibida el 19 de Julio de 2016, consideró que la Modificación Puntual no tenía efectos significativos sobre el Medio Ambiente, y emitió el Informe Ambiental Estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 2 de abril. Dicho informe fue publicado en el DOE de 28 de Julio de 2016.

5. ESTUDIO GRÁFICO COMPARATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON RESPECTO AL PGM VIGENTE

5.1. NECESIDAD

El artículo 106.1.e) y f) del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, establece que en la Memoria Informativa y Justificativa debe desarrollarse lo siguiente:

> *e) Documentación gráfica comparativa de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.*
>
> *f) Estudio comparativo, estado actual y modificado, de superficies, usos, dotaciones, aprovechamientos, y edificabilidades.*

5.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPARATIVA

En el documento Planos, adjunto, se incluyen los planos del PGM modificados, tanto en la versión del PGM como en la actualizada.

5.3. ESTUDIO COMPARATIVO, MODIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

En relación con el estudio comparativo, se realizan una serie de cuadros comparativos.

El actual sector de Los Hombriones queda así

Estado	Clasificación	Superficie	Uso	Dotaciones	Aprovechamiento	Edificabilidad
Antes de la MP	Suelo Urbanizable destinado a uso Terciario-Industrial	84.279 m^2	Terciario (T)	12.642 m2s	0,4 m^2/m^2	33.712 m^2c
Después de la MP	Suelo No Urbanizable de Uso Común	84.279 m^2	-	-	-	-

El sector que, a partir de la Modificación Puntual se denomina Las Dehesillas, queda de este modo

Estado	Clasificación	Superficie	Uso	Dotaciones	Aprovechamiento	Edificabilidad
Antes de la MP	Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Estructural Agraria (SNUP-E2)	105.020 m^2	-	-	-	-
Después de la MP		105.020 m^2	Terciario (T)	15.781 m2s	0,4 m^2/m^2	42.008 m^2c

5.4. ESTUDIO COMPARATIVO, MODIFICACIÓN CONCERNIENTE A EXPAL

El suelo concerniente a EXPAL queda de este modo

Estado	Clasificación	Superficie
Antes de la MP	SNUP-N3. Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Natural de Hábitats de interés	285.425 m^2
Después de la MP	SNUP-ID. Suelo No Urbanizable de Protección de Interés para la Defensa Nacional	285.425 m^2

6. MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGM

A continuación se realiza una descripción de las modificaciones que deben realizarse en el articulado del PGM, tanto en la Memoria como en la Normativa. Con respecto a los Planos, se indican en el documento *Planos* de esta Modificación Puntual.

19 ABR 2017

6.1. MEMORIA

ARTÍCULO 3.4.2

Antes de la MP	Después de la MP
3.4.2 CONDICIONES DE DESARROLLO. El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan General, requerirá la previa aprobación del Proyecto de Ejecución y del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a cada sector de Suelo Urbanizable, según lo establecido en el artículo 71 de la Ley 15/2001. Para el Sector SE-05 (...) Conforme al artículo 71, el Plan General establece (...)	3.4.2 CONDICIONES DE DESARROLLO. El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan General, requerirá la previa aprobación del Proyecto de Ejecución y del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a cada sector de Suelo Urbanizable, según lo establecido en el artículo 71 de la Ley 15/2001. En relación al Sector SE-04, que no se encuentra colindante con ningún núcleo ya establecido, serán de aplicación las directrices del Plan Territorial del Campo Arañuelo (artículos 64.3 y 64.4). También deberán establecerse, conforme al artículo 30 del citado Plan, una serie de condiciones para la integración paisajística. Para el Sector SE-05 (...) Conforme al artículo 71, el Plan General establece (...)

ARTÍCULO 3.4.2.1

Se crea el artículo 3.4.2.1 para formular las condiciones de desarrollo articulares del suelo urbanizable de uso industrial relacionadas con la integración paisajística y ambiental.

Antes de la MP	Después de la MP
	3.4.2.1 CONDICIONES DE DESARROLLO PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL RELACIONADAS CON LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSICA y AMBIENTAL En cumplimiento del artículo 30 del Plan Territorial del Campo Arañuelo, se definen las condiciones particulares relacionadas con la integración paisajística del Sector SE-04, destinado a actividades productivas industriales. Las condiciones son las siguientes: • La finalización del ámbito se llevará a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. • Asimismo, se pondrán en valor las riberas existentes en el ámbito mediante la disposición de especies vegetales autóctonas, evitando la desnaturalización con encauzamientos o soterramientos. • Las medianeras que queden libres por encima de otras edificaciones o linden a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada. • Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas. • Se diseñarán redes separativas de aguas. • Se reducirán las infraestructuras de drenaje abriendo zonas porosas en áreas pavimentadas.

19 ABR 2017

	• Se evitarán fuertes desmontes y terraplenes. En caso de ser necesarios cambios en la topografía, éstos deben ser objeto de un especial tratamiento. • Se armonizarán los patrones de ocupación, parcelario y trazas. • En relación con los aparcamientos se evitarán soluciones sobredimensionadas y homogéneas. • Cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes, conforme a la legislación ambiental vigente.

JUNTA DE EXTREMADURA
acordo
Mérida
28 DIC 2017
a Directora G... y Ordenación del Territ...
Fdo.: Eufelia ...

JUNTA DE EXTREMADURA
acuerdo
Mérida
22 FEB 2018
a Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: María Eufelia Acedo Yanüe

ARTÍCULO 3.4.3.2

Antes de la MP	Después de la MP
3.4.3.2 SECTORIZACIÓN. La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiéndose su relación en el siguiente listado:	3.4.3.2 SECTORIZACIÓN. La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiéndose su relación en el siguiente listado:

Nº	NOMBRE	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	Residencial
2	CAMINO DE LA PISCINA I	Residencial
3	CAMINO DE LA PISCINA II	Residencial
4	LOS HOMBRIONES	Terciario - Servicios
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	Residencial Turístico
6	LOS GORDIALES	Residencial Terciario
7	ARROYO GRANDE	Residencial

Nº	NOMBRE	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	Residencial
2	CAMINO DE LA PISCINA I	Residencial
3	CAMINO DE LA PISCINA II	Residencial
4	LAS DEHESILLAS	Terciario - Servicios
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	Residencial Turístico
6	LOS GORDIALES	Residencial Terciario
7	ARROYO GRANDE	Residencial

y Ordenación del Territorio

19 ABR 2017

ARTÍCULO 3.4.3.4

Antes de la MP

3.4.3.4 CUADRO RESUMEN

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

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO	ÁREA DE REPARTO	APROV. MEDIO (m2/m2) (sobre total)	EDIF TOTAL (m2c)
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial	A	0,4	4.167
2	CAMINO DE LAS PISCINAS I	18.005	0	18.005	Residencial	A	0,4	7.202
3	CAMINO DE LAS PISCINAS II	15.815	0	15.815	Residencial	A	0,4	6.326
4	LOS HOMBRIONES	84.279	0	84.279	Terciario Industrial	B	0,4	33.712
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.256.450 *(1.336.017*)*	0	1.256.450 *(1.336.017*)*	Residencial Turístico	C	0,088	117.700
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial Terciario	D	0,4	2.551
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial	D	0,4	2.545
TOTAL		1.477.274	3.530	1.477.274				174.203

** Se incluye la totalidad del ámbito del PIR origen de este sector para el cálculo del aprovechamiento medio y de la edificabilidad, si bien parte de su superficie está en el T.M. de Berrocalejo. Así, en el cómputo de superficies de Suelo urbanizable, sí se descuenta la parte exterior a El Gordo.*

Después de la MP

3.4.3.4 CUADRO RESUMEN

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

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO	ÁREA DE REPARTO	APROV. MEDIO (m2/m2) (sobre total)	EDIF TOTAL (m2c)
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial	A	0,4	4.167
2	CAMINO DE LAS PISCINAS I	18.005	0	18.005	Residencial	A	0,4	7.202
3	CAMINO DE LAS PISCINAS II	15.815	0	15.815	Residencial	A	0,4	6.326
4	LAS DEHESILLAS	105.020	0	105.020	Terciario Industrial	B	0,4	42.008
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.256.450 *(1.336.017*)*	0	1.256.450 *(1.336.017*)*	Residencial Turístico	C	0,088	117.700
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial Terciario	D	0,4	2.551
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial	D	0,4	2.545
TOTAL		1.498.015	3.530	1.498.015				182.499

** Se incluye la totalidad del ámbito del PIR origen de este sector para el cálculo del aprovechamiento medio y de la edificabilidad, si bien parte de su superficie está en el T.M. de Berrocalejo. Así, en el cómputo de superficies de Suelo urbanizable, sí se descuenta la parte exterior a El Gordo.*

Mérida

19 ABR 2017

ARTÍCULO 3.5.4

Antes de la MP	Después de la MP
3.5.4. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.	3.5.4. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
(...).	(...).
Las categorías definidas para el SNUP son:	Las categorías definidas para el SNUP son:
1. SNUP-N1 de protección natural de la ZEPA	1. SNUP-N1 de protección natural de la ZEPA
2. SNUP-N2 de protección natural del LIC	2. SNUP-N2 de protección natural del LIC
3. SNUP-N3 de protección natural de hábitats de interés	3. SNUP-N3 de protección natural de hábitats de interés
4. SNUP-AC de protección ambiental de cauces.	4. SNUP-AC de protección ambiental de cauces.
5. SNUP-P de protección paisajística.	5. SNUP-P de protección paisajística.
6. SNUP-E1 de protección estructural hidrológica.	6. SNUP-E1 de protección estructural hidrológica.
7. SNUP-E2 de protección estructural agraria.	7. SNUP-E2 de protección estructural agraria.
8. SNUP-C1 de protección cultural de vías pecuarias.	8. SNUP-C1 de protección cultural de vías pecuarias.
9. SNUP-C2 de protección cultural de bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos.	9. SNUP-C2 de protección cultural de bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos.
10. SNUP-I de protección de infraestructuras.	10. SNUP-I de protección de infraestructuras.
	11. SNUP-ID de protección Interés para la Defensa Nacional
En resumen, con esta clasificación se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, a la vez que se recoja desde el planeamiento la legislación sectorial vigente de incidencia territorial en la zona, como sucede en el caso de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Ley de Conservación de la Naturaleza, Ley de Aguas, la Ley de Carreteras, La Ley de Montes o la Ley de Vías Pecuarias.	En resumen, con esta clasificación se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, a la vez que se recoja desde el planeamiento la legislación sectorial vigente de incidencia territorial en la zona, como sucede en el caso de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Ley de Conservación de la Naturaleza, Ley de Aguas, la Ley de Carreteras, La Ley de Montes, la Ley de Vías Pecuarias o la Ley de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
(...)	(...)

ARTÍCULO 3.5.4.11

Se crea el artículo 3.5.4.11 para formular las determinaciones de ordenación estructural en el SNUP-ID.

Antes de la MP	Después de la MP
-	**3.5.4.11. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL (SNUP-ID)** **Se define así al Suelo No Urbanizable sometido a medidas de protección en razón de su dedicación a fines propios de la Defensa Nacional, conforme a la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional. Sus posibilidades de uso son las derivadas del carácter de utilidad pública, inherente a la Defensa Nacional.**

19 ABR 2017

ARTÍCULO 3.6.2

Antes de la MP

3.6.2 SUELO URBANIZABLE

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial
2	CAMINO DE LAS PISCINAS I	18.005	0	18.005	Residencial
3	CAMINO DE LAS PISCINAS II	15.815	0	15.815	Residencial
4	LOS HOMBRIONES	84.279	0	84.279	Terciario Industrial
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.256.450 *(1.336.017*)*	0	1.256.450 *(1.336.017*)*	Turístico Residencial
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial Terciario
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial
TOTAL		1.477.274	3.530	1.477.274	

Después de la MP

3.6.2 SUELO URBANIZABLE

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial
2	CAMINO DE LAS PISCINAS I	18.005	0	18.005	Residencial
3	CAMINO DE LAS PISCINAS II	15.815	0	15.815	Residencial
4	LAS DEHESILLAS	105.020	0	105.020	Terciario Industrial
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.256.450 *(1.336.017*)*	0	1.256.450 *(1.336.017*)*	Turístico Residencial
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial Terciario
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial
TOTAL		1.498.015	3.530	1.498.015	

ARTÍCULO 3.6.3

Antes de la MP

3.6.3 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m²
SUELO URBANO	180.001
Suelo Urbano Consolidado	*159.325*
Suelo Urbano No Consolidado	*20.676*
SUELO URBANIZABLE	1.477.274
SUELO NO URBANIZABLE	76.942.725
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	78.600.000

Después de la MP

3.6.3 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m²
SUELO URBANO	180.001
Suelo Urbano Consolidado	*159.325*
Suelo Urbano No Consolidado	*20.676*
SUELO URBANIZABLE	1.498.015
SUELO NO URBANIZABLE	76.921.984
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	78.600.000

Mérida 26 ... 2017
Ordenación del Territorio
19 ABR 2017

ARTÍCULO 3.9

Antes de la MP

3.9 Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable.

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

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SG ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO (m2s)	SUPERFICIE SG VIARIO (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)
1	CALLE HERNANDO STUART	3.530	0	3.530
2	CAMINO DE LA PISCINA I	0	0	0
3	CAMINO DE LA PISCINA II	0	0	0
4	LOS HOMBRIONES	0	0	0
5	P.I.R. MARINA ISLA VALDECAÑAS *	0	0	0
6	LOS GORDIALES	0	0	0
7	ARROYO GRANDE	0	0	0
TOTAL		3.530	0	3.530

** Se adscribe como Sistema General Exterior la Depuradora de la Cañada de los Judíos.*

Después de la MP

3.9 Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable.

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

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SG ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO (m2s)	SUPERFICIE SG VIARIO (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)
1	CALLE HERNANDO STUART	3.530	0	3.530
2	CAMINO DE LA PISCINA I	0	0	0
3	CAMINO DE LA PISCINA II	0	0	0
4	LAS DEHESILLAS	0	0	0
5	P.I.R. MARINA ISLA VALDECAÑAS *	0	0	0
6	LOS GORDIALES	0	0	0
7	ARROYO GRANDE	0	0	0
TOTAL		3.530	0	3.530

** Se adscribe como Sistema General Exterior la Depuradora de la Cañada de los Judíos.*

ARTÍCULO 4.3.3

Antes de la MP	Después de la MP
4.3.3. RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES. Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de juego infantil, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de sistema general. Su cuantificación en el modelo propuesto es la siguiente: Sistema Local en Suelo Urbano Consolidado: 309 m2 * Sistema Local en Suelo Urbanizable: 171.898 m2 **TOTAL ZONAS VERDES:** **172.207 m2** * Al no cumplir el mínimo de ningún tipo de los establecidos en el artículo 30 del RPLANEX, se consideran como no computables	4.3.3. RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES. Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de juego infantil, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de sistema general. Su cuantificación en el modelo propuesto es la siguiente: Sistema Local en Suelo Urbano Consolidado: 309 m2 * Sistema Local en Suelo Urbanizable: 173.981 m2 **TOTAL ZONAS VERDES:** **174.290 m2** * Al no cumplir el mínimo de ningún tipo de los establecidos en el artículo 30 del RPLANEX, se consideran como no computables

ARTÍCULO 5

Antes de la MP	Después de la MP
5. Planos de ordenación Se acompañan a continuación los Planos de Ordenación del documento de Plan General Municipal de El Gordo. (...) P.2.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS DE DESARROLLO. Polígono Terciario Los Hombriones. 1 /2.000	5. Planos de ordenación Se acompañan a continuación los Planos de Ordenación del documento de Plan General Municipal de El Gordo. (...) P.2.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ZONAS DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS DE DESARROLLO. Polígono Terciario Las Dehesillas. 1 /2.000

26 OCT 2017
19 ABR 2017

EVALUACIÓN ECONÓMICA

ARTÍCULO 3.3

Antes de la MP

3.3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

(...)

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN (€)	EJECUCIÓN	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	28	291.704 €	Privados	Residencial
2	CAMINO DE LA PISCINA I	18.005	28	504.140 €	Privados	Residencial
3	CAMINO DE LA PISCINA II	15.815	28	442.820 €	Privados	Residencial
4	LOS HOMBRIONES	84.279	22	1.854.138 €	Privados	Terciario - Servicios
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.336.017	*	193.674.873 €	Privados	Residencial Turístico
6	LOS GORDIALES	6.378	28	178.584 €	Privados	Residencial – Terciario
7	ARROYO GRANDE	6.362	28	178.136 €	Privados	Residencial
TOTAL		**1.477.274**		**197.124.395**		

Después de la MP

3.3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

(...)

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN (€)	EJECUCIÓN	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	28	291.704 €	Privados	Residencial
2	CAMINO DE LA PISCINA I	18.005	28	504.140 €	Privados	Residencial
3	CAMINO DE LA PISCINA II	15.815	28	442.820 €	Privados	Residencial
4	LAS DEHESILLAS	105.020	22	2.310.440 €	Privados	Terciario - Servicios
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.336.017	*	193.674.873 €	Privados	Residencial Turístico
6	LOS GORDIALES	6.378	28	178.584 €	Privados	Residencial – Terciario
7	ARROYO GRANDE	6.362	28	178.136 €	Privados	Residencial
TOTAL		**1.543.015**		**197.580.697 €**		

28 OCT 2017
y Ordenación del Territorio
22 FEB 2018
y Ordenación del Territorio
19 ABR 2017

6.2. NORMATIVA

SECCIÓN 3.3.4

Antes de la MP	Después de la MP
3.3.4. Suelo Urbanizable	3.3.4. Suelo Urbanizable
Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.	Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
El listado de los sectores incluidos en esta clase es el siguiente:	El listado de los sectores incluidos en esta clase es el siguiente:
1 Calle Hernando Stuart	1 Calle Hernando Stuart
2 Camino de las Piscinas I	2 Camino de las Piscinas I
3 Camino de las Piscinas II	3 Camino de las Piscinas II
4 Los Hombriones	4 Las Dehesillas
5 Marina Isla de Valdecañas	5 Marina Isla de Valdecañas
6 Los Gordiales	6 Los Gordiales
7 Arroyo Grande	7 Arroyo Grande

SECCIÓN 3.5.1

Antes de la MP

3.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación correspondiendo con el Suelo Rural descrito en el artículo 12 de la Ley 8/2007 de Suelo (estatal), así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El listado de los sectores incluidos en esta clase es el siguiente:

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial
2	CAMINO DE LA PISCINA I	18.005	0	18.005	Residencial
3	CAMINO DE LA PISCINA II	15.815	0	15.815	Residencial
4	LOS HOMBRIONES	84.279	0	84.279	Terciario - Servicios
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.336.017	0	1.336.017	Residencial Turístico
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial – Terciario
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial
	TOTAL	**1.477.274**	**3.530**	**1.473.744**	

Después de la MP

3.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación correspondiendo con el Suelo Rural descrito en el artículo 12 de la Ley 8/2007 de Suelo (estatal), así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El listado de los sectores incluidos en esta clase es el siguiente:

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial
2	CAMINO DE LA PISCINA I	18.005	0	18.005	Residencial
3	CAMINO DE LA PISCINA II	15.815	0	15.815	Residencial
4	LAS DEHESILLAS	105.020	0	105.020	Terciario - Industrial
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.336.017	0	1.336.017	Residencial Turístico
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial – Terciario
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial
	TOTAL	**1.477.274**	**3.530**	**1.494.485**	

19 ABR 2017

ARTÍCULO 3.5.4.4

Antes de la MP

ARTÍCULO 3.5.4.4. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

(...)

SUELO URBANIZABLE — **SE- 4**

NOMBRE: LOS HOMBRIONES

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se encuentra situado al Norte, a una distancia intermedia entre el acceso a El Gordo desde la Autovía A-5 y el núcleo urbano, a la izquierda de la carretera CCV-33.

CONDICIONES PARTICULARES

El desarrollo del ámbito incluirá la ejecución de todas las conexiones exteriores necesarias para su correcto funcionamiento, incluidos los posibles refuerzos de las mismas, entre las que se encuentran la conexión a las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión Indirecta
FIGURA DE DESARROLLO	Programa de Ejecución. Plan Parcial. Proyecto de Urbanización.

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	APROV. MEDIO (m2 u.p./m2))	0,400
SUPERFICIE NETA (m2)	84.279	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	33.712
SUPERFICIE TOTAL (m2)	84.279	COEFICIENTE PONDERACIÓN	1,00
DENSIDAD (viv./Ha)	0	APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)	33.712
Nº MÁX. VIV.	0	ÁREA DE REPARTO	B

PLANEAMIENTO PREVIO

SNU

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA (% m2c)

0%

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

(Art.31 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial)

APROV. SUBJETIVO	90%

CESIONES LOCALES USOS PÚBLICOS (mínimos art. 28 RPLANEX)

Total Zonas verdes y equipamientos (m2s)	*> 15% del suelo total*	12.642
Zonas verdes (m2s)	*>= 2/3 del total de cesiones dotacionales*	8.428
Equipamientos (m2s)	*resto*	4.214
Aparcamiento (nº plazas públicas)	*1 plaza pública / 200 m2edif*	169

ASIGNACIÓN DE SUELOS

Resultante de la aplicación de los criterios recogidos en el Artículo 74 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación del Territorio, salvo lo señalado en las Condiciones Particulares.

USO GLOBAL

Terciario (T)

USOS PORMENORIZADOS

USO MAYORITARIO

- Uso Terciario Comercial.
- Uso de Industria Escaparate.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente y en concreto el residencial en todas sus categorías.

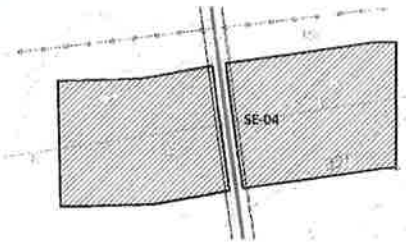
USOS COMPATIBLES

- V. Dotacional - Zonas Verdes:
- E Dotacional - Equipamientos:
  - ED Deportivo: ED1, ED2, ED3, ED4, ED5
  - EMA Administrativo
  - ES Sanitario: E1 (para servicio de las empresas), ES3.
  - EE Educativo: E1 (para servicio de las empresas), EE5
  - EU Servicios Urbanos: EUC, EUT, EUM, EUS, EUV.
  - ER Infraestructuras – Redes.
  - EI Infraestructuras Instalacione EIA, EIT, EIG, EIE.
- C Dotacional-Comunicaciones:
  - CR Comunicaciones – Redes
  - CT Comunicaciones – Terminales: CTV, CTF.
- I Industrial:
  - IP Industrial Productivo: IP1, I2.
  - IA Almacenaje y Distribución: IA1, IA2.
- T Terciario:
  - TC Comercial: TC1, TC2, TC3, TC4.
  - TO Oficinas: TO1, TO2. TO3
  - TH Hotelero: TH1, TH2, TH4, TH5.
  - TR Recreativo: TR1, TR2, TR3, TR4, TR5.
- A Agropecuario:
  - AA Agrícola: AA1, AA2, AA3, AA4, AA5, AA6.

Después de la MP

ARTÍCULO 3.5.4.4. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

(...)

SUELO URBANIZABLE			SE-4
NOMBRE:	LAS DEHESILLAS		
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Se encuentra situado al Norte, inmediato al acceso a El Gordo desde la Autovía A-5, al pie de la carretera CCV-33.3 **CONDICIONES PARTICULARES** El desarrollo del ámbito incluirá la ejecución de todas las conexiones exteriores necesarias para su correcto funcionamiento, incluidos los posibles refuerzos de los mismos, entre los que se encuentran la conexión a las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento. La red de saneamiento, así como todos los depósitos de combustibles y redes de distribución deberán ser estancos. Se tendrán en consideración las condiciones necesarias para la integración paisajística y ambiental de la actuación, definidas en el artículo 3.4.2.1. La ordenación detallada requerirá Informe favorable del titular de la carretera CCV-33.3, debiendo respetar la legislación sectorial vigente.	
GESTIÓN DEL SUELO			
SISTEMA DE ACTUACIÓN		Gestión Indirecta o Directa	
FIGURA DE DESARROLLO		Programa de Ejecución. Plan Parcial. Proyecto de Urbanización	
PARÁMETROS GLOBALES			
SUPERFICIE S.G.	0	APROV. MEDIO (m2 u./m2)	0,4
SUPERFICIE NETA (m2)	105.020	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	42.008
SUPERFICIE TOTAL (m2)	0	COEFICIENTE PONDERACIÓN	1
DENSIDAD (viv.Ha)	0	APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)	42.008
Nº MÁX VIV.	0	ÁREA DE REPARTO	B
PLANEAMIENTO PREVIO		RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA (% m2c)	
		0%	
		ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		(Art. 31 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial)	
		APROV. SUBJETIVO	90%
CESIONES LOCALES USOS PÚBLICOS (mínimos art. 28 RPLANEX)			
Total Zonas verdes y equipamientos (m2s)		**> 15 % suelo total**	**15.781**
Zonas verdes (m2s)		≥ 2/3 del total	10.511
Equipamientos (m2s)		Resto	5.270
Aparcamiento (nº plazas públicas)		**1 plaza pública c/200 m2**	**211**
ASIGNACIÓN DE SUELOS			USO GLOBAL
Resultante de la aplicación de los criterios recogidos en el Artículo 74 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación del Territorio, salvo lo señalado en las Condiciones Particulares			Terciario (T)
USOS PORMENORIZADOS			
USO MAYORITARIO	USOS COMPATIBLES		
Uso terciario comercial. Uso de industria escaparate.	Dotacional-Zonas Verdes Dotacional-Equipamientos Deportivo Administrativo Sanitario: E1 (para servicios de las empresas), ES3 Educativo: E1 (para servicios de las empresas), ES5 Infraestructuras-Redes Infraestructuras Instalaciones EIA, EIT, EIG, EIE Dotacional-Comunicaciones: Comunicaciones-Redes Comunicaciones-Terminales: CTV, CTF	Industrial Industrial Productivo: IP1, IP2, IP3 Almacenaje y Distribución: IA1, IA2 Terciario Comercial: TC1, TC2, TC3, TC4 Oficinas: TO1, TO2, TO3 Hotelero: TH1, TH2, TH4, TH5 Recreativo: TR1, TR2, TR3, TR4, TR5 Agropecuario Agrícola: AA1. AA2. AA3. AA4. AA5, AA6	
USOS PROHIBIDOS			
Los no permitidos expresamente y en concreto el residencial en todas sus categorías			

19 ABR 2017

ARTÍCULO 3.6.1.2

Antes de la MP	Después de la MP
Artículo 3.6.1.2. Definición y categorías (...) **6. Suelo No Urbanizable con protección de infraestructuras. (SNUP-I)** (...).	Artículo 3.6.1.2. Definición y categorías (...) **6. Suelo No Urbanizable con protección de infraestructuras. (SNUP-I)** (...). **7. Suelo No Urbanizable de Protección de Interés para la Defensa Nacional. (SNUP-ID)** En la categoría sustantiva de Suelo No Urbanizable de Protección de Interés para la Defensa Nacional se incluyen las "zonas de interés para la Defensa Nacional", definidas por la Ley 8/1975 y el Real Decreto 689/78, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, como aquellas extensiones de terreno o espacio aéreo que así hayan sido declaradas por constituir o poder constituir una base permanente o un apoyo eficaz de las acciones ofensivas o defensivas que se consideren necesarias. De acuerdo con la legislación sectorial vigente, las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional se encuentran bajo la responsabilidad y vigilancia de las autoridades militares a cuya iniciativa se deba la declaración. En cada decreto aprobado en Consejo de Ministros para la delimitación y declaración de una zona de interés para la Defensa se establecen las prohibiciones, limitaciones y condiciones que le afecten en relación con la utilización de la propiedad inmueble y del espacio aéreo que comprenda. Las autoridades militares a cuya iniciativa se deba la declaración serán las únicas competentes para realizar el despacho y tramitación de solicitudes, y el otorgamiento de autorizaciones referentes a la observancia y cumplimiento de cualquier clase de prohibiciones, limitaciones o condiciones impuestas en estas zonas.

ARTÍCULO 3.6.3.3

Antes de la MP

3.6.3.3. Asignación a tipos de régimen urbanístico.

(...)

La relación de usos aquí establecida es general, quedando limitada de forma más específica en la descripción de los usos posibles en los artículos correspondientes a cada clase y categoría de Suelo No Urbanizable.

	USOS									
CATEGORÍA DE SNU	**Residencial (RU)**	**Terciario: Comercial, Hotelero y Recreativo (TC-TH-TR)**	**Aparcamiento**	**Equipamientos públicos (D-E)**	**Servicios Urbanos e Infraestructuras (DE-IS)**	**Uso de Industria y Almacenes (I)**	**Espacios Libres y Z.V.(D-V)**	**Agrícola (Prim. AA)**	**Ganadero (Prim. AG)**	**Industrial: Extracción de recursos naturales (PM)**
SNUC	AU (7)	AU	AU	PE	AU (5)	AU	PE (12)	PE	PE	AU (2)
SNUP-N1	AU (1)	PR	AU (11)	AU (4)	AU (1)	PR	AU (1)	AU (1)	AU (1)	PR
SNUP-N2	AU (1)	PR	AU (11)	AU (4)	AU (1)	PR	AU (1)	AU (1)	AU (1)	PR
SNUP-N3	AU (1)	PR	AU (11)	AU (4)	AU (1)	PR	AU (1)	AU (1)	PE (2)	PR
SNUP-AC	PR	AU (8)	AU (11)	AU (4)	AU (2)	PR	AU (2)	AU (2)	AU (2)	AU (6)
SNUP-P	AU (2)	AU (2)	AU (11)	AU (2)	AU (2)	PR	AU (2)	AU (2)	AU	PR
SNUP-E1 (Hidrológica)	PR	PR	AU (11)	AU (6)	AU (2)	PR	AU (2)	AU (2)	AU (2)	AU (6)
SNUP-E2 (Agraria)	AU (7)	AU (2)	AU (11)	AU (2)	AU (2)	PR	AU (2)	PE	PE	PR
SNUP-C1	Los permitidos conforme a la Ley 3/1995, de 3 de Marzo, de Vías Pecuarias									
SNUP-C2 *(10)*	PR	AU (3)	AU (11)	AU (3)	AU (11)	PR	AU (2)	AU (2)	AU (2)	PR
SNUP-I1 (5) (tendidos)	PR	AU	PE	AU	PE (el específico)	AU	AU	AU	AU	AU
SNUP-I2 (5) (Viarias)	PR	AU	PE	PR	PE (el específico)	PR	AU	AU	PR	PR

(1) Autorizables cuando estén previstos en la planificación sectorial, planes de ordenación de los recursos naturales, instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. De no estar así previstos, están prohibidos.

(2) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante o estén a menos de 1000 metros del embalse, en cuyo caso están prohibidos.

(3) Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos, sujetas a informe favorable del Organismo Autonómico Competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

(4) Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

(5) Sin perjuicio de limitaciones derivadas de legislación sectorial que regula cada infraestructura.

(6) Las instalaciones para la extracción de áridos podrán autorizarse con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 y R.D. 849/1986).

(7) En las condiciones del artículo 26 de la Ley del Suelo de Extremadura, que debe cumplir las características y superficie mínimas siguientes:

Densidad máxima: una vivienda por cada dos hectáreas.

19 ABR 2017

La unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

(8) Hostelería categoría 1ª (pequeños bares o quioscos).

(10) Siempre conforme con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

(11) Siempre como complementarios a otro uso permitido.

(12) Áreas recreativas con tratamiento natural.

Después de la MP

3.6.3.3. Asignación a tipos de régimen urbanístico.

(...)

La relación de usos aquí establecida es general, quedando limitada de forma más específica en la descripción de los usos posibles en los artículos correspondientes a cada clase y categoría de Suelo No Urbanizable.

	USOS									
CATEGORÍA DE SNU	**Residencial (RU)**	**Terciario: Comercial, Hotelero y Recreativo (TC-TH-TR)**	**Aparcamiento**	**Equipamientos públicos (D-E)**	**Servicios Urbanos e Infraestructuras (DE-IS)**	**Uso de Industria y Almacenes (I)**	**Espacios Libres y Z.V.(D-V)**	**Agrícola (Prim. AA)**	**Ganadero (Prim. AG)**	**Industrial: Extracción de recursos naturales (PM)**
SNUC	AU (7)	AU	AU	PE	AU (5)	AU	PE (12)	PE	PE	AU (2)
SNUP-N1	AU (1)	PR	AU (11)	AU (4)	AU (1)	PR	AU (1)	AU (1)	AU (1)	PR
SNUP-N2	AU (1)	PR	AU (11)	AU (4)	AU (1)	PR	AU (1)	AU (1)	AU (1)	PR
SNUP-N3	AU (1)	PR	AU (11)	AU (4)	AU (1)	PR	AU (1)	AU (1)	PE (2)	PR
SNUP-AC	PR	AU (8)	AU (11)	AU (4)	AU (2)	PR	AU (2)	AU (2)	AU (2)	AU (6)
SNUP-P	AU (2)	AU (2)	AU (11)	AU (2)	AU (2)	PR	AU (2)	AU (2)	AU	PR
SNUP-E1 (Hidrológica)	PR	PR	AU (11)	AU (6)	AU (2)	PR	AU (2)	AU (2)	AU (2)	AU (6)
SNUP-E2 (Agraria)	AU (7)	AU (2)	AU (11)	AU (2)	AU (2)	PR	AU (2)	PE	PE	PR
SNUP-C1	Los permitidos conforme a la Ley 3/1995, de 3 de Marzo, de Vías Pecuarias									
SNUP-C2 *(10)*	PR	AU (3)	AU (11)	AU (3)	AU (11)	PR	AU (2)	AU (2)	AU (2)	PR
SNUP-I1 (5) (tendidos)	PR	AU	PE	AU	PE (el específico)	AU	AU	AU	AU	AU
SNUP-I2 (5) (Viarias)	PR	AU	PE	PR	PE (el específico)	PR	AU	AU	PR	PR
SNUP-ID	AU (13)	AU (13)	AU (13)	AU (13)	AU (13)	AU (13)	AU (13)	AU (13)	AU (13)	AU (13)

(1) Autorizables cuando estén previstos en la planificación sectorial, planes de ordenación de los recursos naturales, instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. De no estar así previstos, están prohibidos.

(2) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante o estén a menos de 1000 metros del embalse, en cuyo caso están prohibidos.

(3) Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos, sujetas a informe favorable del Organismo Autonómico Competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

(4) Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

(5) Sin perjuicio de limitaciones derivadas de legislación sectorial que regula cada infraestructura.

(6) Las instalaciones para la extracción de áridos podrán autorizarse con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 y R.D. 849/1986).

(7) En las condiciones del artículo 26 de la Ley del Suelo de Extremadura, que debe cumplir las características y superficie mínimas siguientes:

Densidad máxima: una vivienda por cada dos hectáreas.

La unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

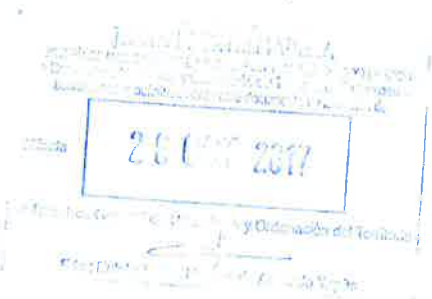
(8) Hostelería categoría 1ª (pequeños bares o quioscos).

(10) Siempre conforme con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

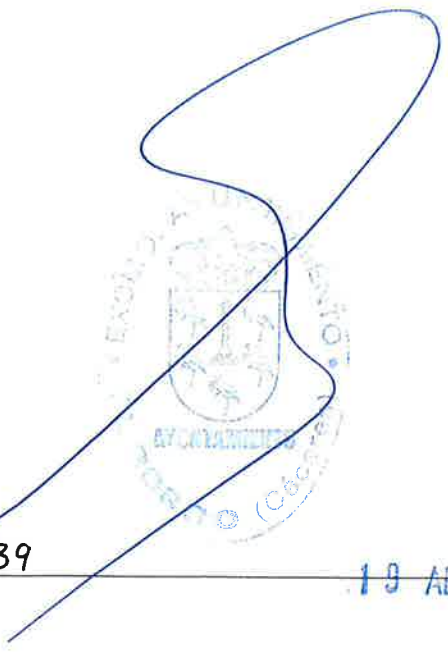
(11) Siempre como complementarios a otro uso permitido.

(12) Áreas recreativas con tratamiento natural.

(13) Las derivadas de la legislación sectorial en materia de Defensa Nacional, y aprobadas conforme a la misma. Las no autorizadas por las disposiciones emanadas de dicha legislación sectorial estarán prohibidas.







19 ABR 2017

ARTÍCULO 3.6.4.11

Se crea el artículo 3.6.4.11 para formular las condiciones de carácter estructural específicas para el SNUP-ID.

Antes de la MP	Después de la MP
	Artículo 3.6.4.11. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección de Interés para la Defensa Nacional (SNUP-ID) Definición Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-ID en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable. Se trata de terrenos declarados como de Interés para la Defensa Nacional. En el municipio, en la actualidad, sólo existe una finca declarada como tal: la perteneciente a EXPAL, con código catastral: 10086A0060ª0210000WK. Condiciones de Uso En estos suelos, se estará al régimen específico que determinan la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de Ejecución, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero. Tramitación y vigencia de las licencias y autorizaciones Se estará al régimen específico que determina la legislación sectorial. Así, en la Ley 8/1975 se indica en la Disposición final tercera: *Los preceptos de esta Ley por los que se exigen autorizaciones por los Departamentos ministeriales o autoridades militares, se aplicarán sin perjuicio de las licencias o autorizaciones que en su caso, y conforme a otras normas vigentes, deban otorgar los Departamentos ministeriales civiles y otros Organismos de la Administración del Estado, provincia o municipio, siendo de aplicación en estos supuestos el principio de unidad de expediente a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Procedimiento Administrativo.* Por tanto, el régimen de solicitud de licencias y autorizaciones para este suelo estará también regido por lo señalado en este PGM y por la legislación autonómica.

ARTÍCULO 3.8.1.B

Antes de la MP

B. Suelo Urbanizable.

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO	ÁREA DE REPARTO	APROV. MEDIO (m2/m2) (sobre total)	EDIF TOTAL (m2c)
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial	A	0,4	4.167
2	CAMINO DE LAS PISCINAS I	18.005	0	18.005	Residencial	A	0,4	7.202
3	CAMINO DE LAS PISCINAS II	15.815	0	15.815	Residencial	A	0,4	6.326
4	LOS HOMBRIONES	84.279	0	84.279	Terciario Industrial	B	0,4	33.712
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.256.450 *(1.336.017*)*	0	1.256.450 *(1.336.017*)*	Residencial Turístico	C	0,088	117.700
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial Terciario	D	0,4	2.551
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial	D	0,4	2.545

Después de la MP

B. Suelo Urbanizable.

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SG TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO	ÁREA DE REPARTO	APROV. MEDIO (m2/m2) (sobre total)	EDIF TOTAL (m2c)
1	CALLE HERNANDO STUART	10.418	3.530	6.888	Residencial	A	0,4	4.167
2	CAMINO DE LAS PISCINAS I	18.005	0	18.005	Residencial	A	0,4	7.202
3	CAMINO DE LAS PISCINAS II	15.815	0	15.815	Residencial	A	0,4	6.326
4	LAS DEHESILLAS	105.020	0	105.020	Terciario Industrial	B	0,4	42.008
5	MARINA ISLA DE VALDECAÑAS	1.256.450 *(1.336.017*)*	0	1.256.450 *(1.336.017*)*	Residencial Turístico	C	0,088	117.700
6	LOS GORDIALES	6.378	0	6.378	Residencial Terciario	D	0,4	2.551
7	ARROYO GRANDE	6.362	0	6.362	Residencial	D	0,4	2.545

19 ABR 2017

7. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

El capítulo II del título tercero del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, establece las cuestiones relacionadas con la innovación de la ordenación urbanística.

El artículo 106.1.c) del Decreto establece que en la Memoria Informativa y Justificativa debe desarrollarse lo siguiente:

> *Justificación de la innovación en relación a las determinaciones de los artículos 27 al 30 y 103 al 105 del presente Reglamento y artículos 74, 80, 82 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

Además, es necesario comprobar la adecuación al PGM vigente.

Por último, se comprueba la adecuación al Plan Territorial del Campo Arañuelo.

7.1. ADECUACIÓN A LOS ARTÍCULOS 74, 80 Y 82 DE LA LSOTEX

ARTÍCULO 74, LSOTEX

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala en su artículo 74:

> ***Artículo 74 Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas***
>
> *1. (...)*
>
> *2. En los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán respetarse unos estándares de calidad que cumplan:*
>
> *2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.*
>
> *2.2. Los criterios sustantivos de ordenación, en los nuevos desarrollos urbanos y sobre la base, para el suelo de uso global residencial, del módulo de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables, siguientes:*
>
> *a) La edificabilidad no podrá superar los siguientes valores: 0,90 m²/m², en los Municipios con población de derecho superior a 20.000 habitantes, y 0,70 m²/m², en resto de los Municipios, Pedanías y Entidades Locales Menores. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.*
>
> *b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados*

por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores. En municipios de menos de 2000 habitantes la reserva no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 de techo, destinando a zonas verdes un mínimo de 10 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable.

c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será, como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

3. En el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, de uso residencial, deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan. Será potestad del planeamiento establecer, motivadamente, los concretos regímenes de protección pública a reservar de entre los regulados en los planes sectoriales de vivienda vigentes.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, se aplicarán en los instrumentos de ordenación y en sus innovaciones, entendiéndose suficiente a tal efecto la observancia de los siguientes criterios:

a) En el suelo urbano no consolidado sujeto a la reforma o renovación de la urbanización existente y en el que se atribuya a parcelas concretas un aprovechamiento superior al preexistente, la edificabilidad vinculada a la garantía se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, con un mínimo del 10 % del incremento de edificabilidad residencial que el planeamiento otorgue, a materializar bien en cada unidad o bien en el conjunto de las previstas en todo el Municipio.

b) En el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a nuevos desarrollos urbanísticos, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30 % de la total edificabilidad residencial a materializar en el ámbito de cada sector o unidad de actuación quede sujeto al pertinente régimen de protección pública.

c) En el caso de las actuaciones reguladas en las Disposiciones Adicionales 4.ª y 5.ª, la edificabilidad vinculada a la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 10 % de la total edificabilidad residencial a materializar en su ámbito de actuación,

19 ABR 2017

quede sujeto a algún régimen de protección pública. En estas actuaciones el municipio podrá optar motivadamente entre su establecimiento discontinuo en el núcleo principal ó su sustitución por el pago de su valor en metálico, incorporándose en este último caso los recursos obtenidos al Patrimonio Público de Suelo.

4. Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá:

a) Permitir el uso y, en su caso, la explotación privadas, manteniendo su destino urbanístico, de hasta el 50% de la superficie correspondiente a las dotacionales públicas previstas en el apartado segundo del presente artículo, sin perjuicio de la vinculación de los terrenos al destino dotacional público, vinculación que se hará constar en la inscripción registral de éstos. Reglamentariamente se determinarán los sectores, actuaciones o complejos en los que cabe tal autorización en atención a su uso o escasa densidad y los supuestos de caducidad de la misma.

b) En las zonas de borde inmediatas al urbano consolidado, eximir parcial y justificadamente del cumplimiento de las reservas mínimas que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

c) Cuando circunstancias excepcionales así lo aconsejen, previa propuesta motivada del Ayuntamiento, elevare los límites máximos establecidos en la letra a) del apartado 2.2 anterior hasta los que se fijen reglamentariamente, que en ningún caso podrán superar 0,90 metros cuadrados por metro cuadrado de suelo de uso residencial o terciario.

e) Disminuir o eximir la reserva de aparcamientos en actuaciones de uso global industrial para adecuarlos a las necesidades reales de la actividad industrial que se trate, previa propuesta motivada de la Administración actuante.

El sector propuesto en Las Dehesillas cumple con los estándares de calidad señalados por el artículo.

ARTÍCULO 80, LSOTEX

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala en su artículo 80:

Artículo 80 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística

1. Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (...)

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.

En el caso de que se lleve a cabo una innovación de la ordenación sobre un suelo que no se hubiera desarrollado, la nueva ordenación no se verá vinculada por la anterior, de manera que, si se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, podrá establecerse una nueva proporción entre aquél y el suelo destinado a dotaciones públicas, siempre dentro de los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente

3. (...).

4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

5. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

6. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana. Cuando el grado de consolidación alcanzado por la edificación y la parcelación no permita la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, aquellas y éstas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos correspondientes a las

19 ABR 2017

dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de éstas cuando las aporte de su patrimonio.

La presente Modificación Puntual, así como los estándares determinados en el sector SE-4, cumple con este artículo. El apartado 6 deberá ser tenido en cuenta cuando se desarrolle el sector.

ARTÍCULO 82, LSOTEX

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala en su artículo 82:

Artículo 82 Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo anterior.

5. Los Municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación

urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

6. Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia

En relación al artículo 81 aludido, éste señala:

1. Requieren la revisión de los Planes Generales Municipales:

a. La reconsideración total de la ordenación por ellos establecida y, en todo caso, la que comporte una alteración sustancial de su ordenación estructural.

b. Cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 20 % de la ya prevista en los municipios de más de 20.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento y del 30 % en los menores de 20.000.

El objeto de esta Modificación Puntual no contempla incrementar la superficie de suelo urbanizado en un 30 % o más; por tanto, y conforme a la LSOTEX, el instrumento de planeamiento adecuado para la modificación pretendida es una Modificación Puntual.

7.2. ADECUACIÓN A LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 27, REGLAMENTO

El artículo 27 del Reglamento señala:

Artículo 27 Límites de la atribución de aprovechamientos y reservas dotacionales en suelo urbano

1. (...).

2. (...).

3. (...)

4. En las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial o terciario cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, deberán preverse reservas dotacionales públicas, excluido viario, bien en solares o en terrenos integrados en unidades de actuación, en la cantidad resultante del siguiente producto:

$$0{,}15\,\frac{m^2s}{m^2t} * \Delta E\ m^2t$$

19 ABR 2017

Donde m²s expresa metros cuadrados de suelo con destino dotacional público, m²t define m² de techo potencialmente edificable y ΔE m²t es el incremento de edificabilidad expresado en m² de techo.

De la reserva total se destinarán dos tercios a zonas verdes.

5. Para todo el suelo urbano, considerado bien por núcleos urbanos, bien por zonas de ordenación urbanística, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m²t edificables de cualquier uso.

6. (...).

7. Las reservas de dotaciones anteriormente cuantificadas, habrán de ubicarse de forma apropiada en las áreas, con una correcta adaptación al entorno, observándose en su diseño los factores ambientales fundamentales, principalmente el soleamiento, vientos, temperatura y humedad. Todo ello para obtener de forma efectiva dotaciones y espacios públicos con calidad urbana.

Los parámetros establecidos en el sector SE-4 cumplen con este artículo, y por tanto la Modificación Puntual, también.

ARTÍCULO 28, REGLAMENTO

El artículo 28 del Reglamento señala:

Artículo 28 Límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable

1. La ordenación urbanística de cada sector de suelo urbanizable (SUB) deberá respetar las siguientes reglas:

a) (...).

b) (...).

c) La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, en sectores de uso industrial o terciario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada. En todo caso, se destinarán dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

d) La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

d.1. Plazas de carácter privado, en la siguiente proporción:

d.1.1. (...).

d.1.2. En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

d.1.3. Estas dotaciones podrán localizarse aneja o no al viario, siempre adicional a la reserva mínima del apartado 2º del presente artículo.

d.2. Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

e) (...).

2. (...).

Los parámetros establecidos en el sector SE-4 cumplen con este artículo, y por tanto la Modificación Puntual, también. Los parámetros de carácter privado serán considerados cuando se desarrolle el sector.

ARTÍCULO 29, REGLAMENTO

El artículo 29 del Reglamento, que alude a *Excepciones a las dotaciones mínimas* no es preciso aplicarlo, puesto que la Modificación Puntual cumple con las dotaciones mínimas requeridas.

ARTÍCULO 30, REGLAMENTO

El artículo 30 del Reglamento lleva por título *Tipos de zona verde y equipamientos públicos*. No es de aplicación en este caso, ya que la presente Modificación Puntual no desarrolla el planeamiento.

ARTÍCULO 103, REGLAMENTO

No procede tener en cuenta el artículo 103, pues afecta a las revisiones y no a las modificaciones.

ARTÍCULO 104, REGLAMENTO

El artículo 104.2 condiciona las modificaciones a la antigüedad del PGM:

> *2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal deberán respetarse las siguientes reglas:*
>
> > *a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar las determinaciones relativas a la clasificación del suelo vigente, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.*
> >
> > *b) No podrá iniciarse la tramitación de modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.*

Dado que el PGM es de 2011, no estamos en el supuesto del 104.2.a). Del mismo modo, aún no han pasado 10 años, que es lo establecido por el PGM para que sea precisa la revisión, ni tampoco se dan los supuestos o circunstancias previstas en el Plan.

Por tanto, se cumple con el artículo 104.

ARTÍCULO 105, REGLAMENTO

En relación al artículo 105, señala los condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, cuestiones todas de gran relevancia que deben analizarse por separado.

19 ABR 2017

El artículo 105.1 define:

> *1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:*
>
> > *a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto del aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como asegurar la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos del presente Reglamento.*
> >
> > *b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda y asegurar las medidas dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso. A tal efecto, cuando mediante modificación se reclasifique suelo no urbanizable como suelo urbano o urbanizable para uso de vivienda de primera residencia, deberá destinarse íntegramente a vivienda de protección pública.*

El artículo 105.2 describe:

> *2. La reclasificación de suelo no urbanizable exige evaluación medioambiental efectuada por órgano competente, conforme a la legislación aplicable.*

El Ayuntamiento de El Gordo envió a la Dirección General de Medio Ambiente un Documento de inicio para proceder a la evaluación medioambiental, junto con una copia de la Modificación Puntual. La Dirección General, a la vista de la documentación recibida, consideró que la Modificación Puntual no tenía efectos significativos sobre el Medio Ambiente, y emitió el Informe Ambiental Estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 2 de abril. Dicho informe fue publicado en el DOE de 28 de Julio de 2016.

El artículo 105.5 señala:

> *5. La innovación del Plan que venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá la delimitación de un área territorial que cumpla las condiciones de sectorización señaladas en el artículo 33 del presente Reglamento y su clasificación como suelo urbanizable o, incluso, como urbano no consolidado integrado en una unidad de actuación.*
>
> *En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*
>
> *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 196.3 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados de sus obligaciones de hacer frente a las cargas legales, asumir los gastos de urbanización, obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios y cumplir con los demás deberes legales que le sean exigibles.*

En todo caso, serán preceptivos los informes favorables de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y del Consejo Consultivo de Extremadura.

El artículo 33 del Reglamente alude a los criterios de delimitación de los sectores. Esta Modificación Puntual cumple con dichos criterios. Por ello la Modificación Puntual cumple con el artículo.

Los apartados 105.3, 105.4, 105.6, 105.7 y 105.8 no rigen.

La Modificación Puntual cumple con los condicionantes expresados por el resto de apartados.

7.3. ADECUACIÓN AL PGM

En relación con las modificaciones puntuales, el Plan General Municipal de El Gordo señala, en la Normativa Urbanística:

Artículo 2.1.6.4 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en los artículos anteriores.

(...)

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este Plan General, debiendo incluir como mínimo una Memoria Justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La Documentación completa de la Modificación Puntual incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

La presente Modificación Puntual cumple con lo indicado en este artículo.

Los puntos anteriores aludidos en el primer párrafo señalan:

Artículo 2.1.6.1 CRITERIOS DE REVISIÓN.

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

a) Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.

b) *Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.*
c) *Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.*
d) *Cuando la suma o acumulación de modificaciones del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.*
e) *En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos diez años desde su entrada en vigor.*

La modificación que se pretende llevar a cabo no está incluida dentro de estos criterios de revisión. Por tanto, procede hablar de Modificación puntual.

7.4. ADECUACIÓN AL PLAN TERRITORIAL DEL CAMPO ARAÑUELO

El Plan Territorial del Campo Arañuelo (PTCA) establece en su articulado una serie de directrices que deben ser tenidas en cuenta por todo instrumento de planeamiento urbanístico. Así, a efectos de ordenación del territorio, la actuación debe cumplir con la regulación específica sobre zonificaciones y elemento de la ordenación territorial por las que se haya afectado, de cara a conseguir la compatibilidad con el mencionado PTCA.

Por tanto, deberá comprobarse que la Modificación Puntual cumple con las directrices establecidas en dicho Plan Territorial.

ARTÍCULO 24, APARTADO 2

El artículo 24 del PT señala:

Artículo 24. Red de espacios de uso recreativo (NAD y D)

(...)

2. La red de espacios de uso recreativo se incorpora a los instrumentos de planeamiento general como suelo no urbanizable de especial protección. (D)

Este artículo afecta a la MP en relación a los "Itinerarios recreativos" y "viarios paisajísticos", ya que el sector SE-04 de la MP se ubica en las inmediaciones de una carretera que es viario paisajístico. La MP no varía la definición que ya hace el PGM de este suelo, y que clasifica este trazado como SNUP-I, Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Por tanto, la MP sigue cumpliendo con este artículo.

ARTÍCULO 60, APARTADOS 2.C Y 2.D

La MP define el nuevo suelo SNUP-ID dentro de la zonificación territorial regulada por el PTCA como "Dehesas". El artículo 60 estableces una serie de directrices que, en principio, deberían ser reflejadas como condicionantes en esta Modificación Puntual.

Sin embargo, y debido a la primacía de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (tal y como ya se ha descrito en el apartado 2.6 de esta

Memoria), las directrices señaladas por el PTCA no tienen valor legal en estos terrenos, y por tanto carece de sentido incluirlas en el articulado de la Modificación Puntual.

ARTÍCULOS 30 Y 64, APARTADOS 3 Y 4

La disposición de un nuevo Suelo Urbanizable de uso Industrial debe cumplir con las directrices definidas en los artículos 30 y 64 del PTCA.

El artículo 30 señala lo siguiente:

> *Artículo 30. Suelo destinado a actividades productivas industriales y logísticas (D)*
>
> *1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las condiciones para la ubicación de los suelos destinados a actividades productivas industriales y logísticas a que se hace referencia en el artículo anterior de acuerdo con los siguientes criterios:*
>
> > *a) Los suelos se ubicarán en las proximidades de la red viaria definida por este Plan, conectados con ellos y a una distancia no superior a 500 metros.*
> >
> > *b) Las necesidades de nuevo suelo para estas actividades se desarrollarán, de forma preferente, en continuidad física con los núcleos urbanos, o con las zonas industriales y logísticas, si éstas estuviesen separados del núcleo.*
> >
> > *c) Deberán estar segregados de las zonas residenciales mediante sistema general viario y franja verde arbolada, la cual tendrá una dimensión suficiente para evitar interferencias funcionales, paisajísticas y morfológicas con aquéllas.*
>
> *2. En los suelos para actividades industriales y logísticas los instrumentos de planeamiento general podrán permitir la ubicación de las actividades consideradas en los grupos E): Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua; F): Construcción; G): Comercio, Reparación de vehículos y Artículos personales y otros domésticos; K) Actividades Inmobiliarias y de Alquiler y Servicios Empresariales, y; 0): Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad y Servicios personales, del Real Decreto 1.560/1992, de 18 de diciembre, de Clasificación Nacional de Actividades Económicas, siempre que las mismas se encuentren funcionalmente separadas de las actividades industriales.*
>
> *3. En estos suelos serán compatibles las actividades comerciales y las de hostelería.*
>
> *4. En su caso, la distribución pormenorizada de usos deberá asegurar que los indicados en el apartado 2 de este artículo se sitúen más próximos a las zonas residenciales.*

19 ABR 2017

> *5. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las condiciones para una adecuada integración paisajística de estos usos en el entorno urbano o rural circundante.*

La Modificación Puntual cumple con cada uno de estos apartados. Así, se ubica en las proximidades de la red viaria existente; se dispone en continuidad física con el nudo viario de la Autovía que es, por definición, un potencial nudo logístico; está segregada de la zona residencial del núcleo y se propone como condición particular de desarrollo la disposición de una franja verde arbolada. En relación a las compatibilidades de usos la MP también cumple; del mismo modo, se establecen condiciones particulares para la adecuada integración paisajística de todo el Sector.

Por su parte, el artículo 64, apartados 3 y 4, señala:

> *Artículo 64. Integración paisajística de los núcleos urbanos y urbanizaciones no colindantes (D y R)*
>
> *(...)*
>
> *3. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables se llevará a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. (D)*
>
> *4. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o linden a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada. (D)*

La Modificación Puntual recoge, dentro de las condiciones particulares de integración paisajística para el sector SE-04, ambas directrices.

ARTÍCULO 67, APARTADO 3

El artículo 67 del PTCA establece una norma de aplicación directa en relación a la depuración de aguas residuales:

> *Artículo 67. Depuración de aguas residuales. (NAD y D)*
>
> *(...)*
>
> 4. *Los núcleos de población y las zonas destinadas a actividades logísticas e industriales que puedan crearse de acuerdo con este Plan no conectadas a los sistemas generales de depuración deberán contar, asimismo, con sistemas de depuración de vertidos. (NAD).*

La MP recoge, en la ficha del sector SE-04, que "el desarrollo del ámbito incluirá la ejecución de todas las conexiones exteriores necesarias para su correcto funcionamiento (...) entre los que se encuentran la conexión a las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento".

Por tanto, la Modificación Puntual cumple con dicho artículo.

7.5. CUADRO RESUMEN

En resumen, se puede realizar el siguiente cuadro:

Normativa	Artículo	Adecuación
LSOTEX	Artículo 74	Cumple
	Artículo 80	Cumple
	Artículo 82	Cumple
Reglamento	Artículo 27	Cumple
	Artículo 28	Cumple
	Artículo 29	No es de aplicación
	Artículo 30	No es de aplicación
	Artículo 103	No rige
	Artículo 104	Cumple
	Artículo 105.1	Cumple
	Artículo 105.2	Cumple
	Artículo 105.3	No rige
	Artículo 105.4	No rige
	Artículo 105.5	Cumple
	Artículo 105.6	No rige
	Artículo 105.7	No rige
	Artículo 105.8	No rige
Plan General Municipal	Artículo 2.1.6.4	Cumple
Plan Territorial Campo Arañuelo	Artículo 24.2	Cumple
	Artículo 60.2C y 60.2D	No rige
	Artículo 30	Cumple
	Artículo 64.3 y 64.4	Cumple
	Artículo 67.3	Cumple

19 ABR 2017

8. CONCLUSION

El presente documento, redactado para su tramitación administrativa, y una vez aprobado por la administración promotora, se somete a la consideración de los organismos competentes.

El Gordo, Noviembre de 2016

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Autor de la Modificación Puntual

Dr. Pedro Plasencia Lozano



19 ABR 2017

