# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ROSALEJO (CACERES)

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PGM

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Rosalejo, [illegible]

**Arquitecto: Jorge Candela Maestú**

**Octubre de 2008**

## 1.- Objeto del Trabajo

Se redacta el presente Plan General Municipal en base a la adjudicación de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

Las condiciones exigidas según dicha adjudicación están en el Pliego de Condiciones de Contratación.

## ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanística en la tramitación del expediente de Plan General Municipal de Rosalejo.

Este expediente tuvo su inicio con la adjudicación del concurso Público realizado al efecto por la Dirección General de Urbanismo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, adjudicándose definitivamente al equipo redactor.

En todo este proceso ha participado el Excmo. Ayuntamiento de Rosalejo interesado en tener un documento urbanístico con el que poder actuar sobre la acción urbanística del Municipio.

En este período se han realizado diferentes reuniones con el Ayuntamiento. En la redacción del presente PGM se ha seguido la estructura definida por los servicios técnicos de la Consejería.

## EQUIPO REDACTOR

El encargo de este Plan General Municipal se realiza por parte de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, al equipo:

JORGE CANDELA MAESTU Arquitecto colegiado Nº 21121/4

## TRAMITACION

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de
acordó aprobar definitivamente
Mérida, 24 ABR. 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

En relación con el Plan General Municipal propuesto, se establece de común acuerdo con el ayuntamiento de la localidad, la figura de unificación en la tramitación del avance y de aprobación inicial del documento de tramitación. Esta forma de tramitación se lleva a cabo a través del Decreto 112/1997 de 9 de septiembre, sobre Procedimiento de aprobación de figuras de planeamiento Urbanístico General en los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 15/2001.

En base a esta fórmula de tramitación, se ha estado en contacto con el ayuntamiento para perfilar y definir las condiciones del planeamiento propuesto, de manera que pueda llevarse a cabo la aprobación inicial del mismo.

Durante la fase de aprobación inicial, el ayuntamiento recabará los informes de los organismos afectados por dicho planeamiento, es decir Dirección General de Medio Ambiente, Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial, Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Confederación Hidrográfica del Tajo y Consejería de Cultura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

# II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

## 1.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

Todas las determinaciones del presente documento de Plan General Municipal se adaptan en su contenido a lo establecido en los Art. 69 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001), a la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y de los Art.. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como que éstas determinaciones se adecuan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en el citado contrato de asistencia técnica.

### 1.1.- Definición de objetivos y establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

A.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

B.- En cuanto a la política del suelo.

C.- En cuanto a medidas de Protección y Control.

D.- En cuanto al ámbito de aplicación del Plan General Municipal.

#### 1.1.1.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

Como uno de los objetivos primordiales en todo proceso de planeamiento debe señalarse el de la participación de los afectados en el proceso de elaboración del mismo. Para ello se proponen dos tipos de medidas: la primera, señalar la conveniencia de la creación de una Comisión de Seguimiento con representación de todas las organizaciones del Municipio con interés en el proceso de planeamiento urbanístico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona individualmente interesada.

Para conseguir coordinar este proceso urbanístico con otras políticas sectoriales se han iniciado contactos con la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura en relación con la conservación del Patrimonio Cultural y con la Dirección General de Carreteras de la Junta de Extremadura con la Excma. Diputación Provincial de Cáceres en relación con la programación de sus proyectos de infraestructura viaria y con la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura, en relación con las posibles vías pecuarias que atraviesen el término.

### 1.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

La cantidad de suelo que se clasifica como urbano está justificada dentro de las posibilidades de futura necesidad dentro del ámbito temporal de aplicación del presente Plan General Municipal.

En el suelo no urbanizable se proponen medidas de utilización condicionadas a sus características de accesos, topografía, abastecimientos y vertidos, interés agrícola y paisajístico, etc. con indicación de los usos incompatible en cada caso, y estándares de dotaciones y servicios.

En las áreas de nueva creación se han definido nuevas alineaciones de las edificaciones y para poder realizar de alguna manera estas cesiones gratuitas se definen unidades de actuación que irán marcadas hasta los ejes de estos nuevos viales.

### 1.1.3.- En cuanto a medidas de protección y control.

Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico e histórico, surge la necesidad de su definición y protección, mediante la calificación y normativa apropiada.

CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
Secretaría de Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

En cuanto a las zonas agrícolas la protección debe extenderse de forma total a todos las zonas de cultivo, así como a todo el territorio que, aunque no disponga de una

riqueza especifica, no tenga actualmente facilidad de accesos y servicios y así evitar promociones fuera de contexto que puedan crear problemas en el futuro.

Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección a las superficies que por los diferentes conceptos apuntados en éste o en el anterior apartado sea aconsejable se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.

Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en algunas zonas de la población y necesidad de recuperación ó conservación del ambiente y carácter del Casco Histórico. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

Propuesta de nuevas normas de protección del Patrimonio Artístico y Cultural para hacer posible una política de cultura urbana adecuada. Dentro de esta visión se fijan unos perímetros de los conjuntos y edificios de interés que deben ser respetados, protegidos, conservados o restaurados, por su valor histórico ó artístico, con la normativa adecuada en cada caso.

**1.1.4.- En cuanto al ámbito de aplicación del presente Plan General Municipal.**

La situación urbanística del municipio hasta el momento era unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (AD 26/04/64-DOE 08/11/94). El objetivo de este documento es recoger las Normas existentes y formular unas nuevas, para disponer de un documento que pueda ser aplicado en todo el municipio.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

## 2.- JUSTIFICACION DE LAS ACCIONES QUE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL PROPONE.

Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones y necesidades de la población. La inclusión de suelo urbanizable no se ha hecho, ya que su dificultad de gestión así lo aconseja.

Se han mantenido como suelo urbano el realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones, planteándose unidades de actuación en aquellas zonas donde haya que realizar nuevo viario.

Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde.

Las ampliaciones de suelo urbano han sido en el borde del casco actual de la población, apoyándonos básicamente en las carreteras y caminos de salida del pueblo.

Se clasifica como suelo urbano además el parque urbano y la zona de ampliación necesaria para el desarrollo de estas instalaciones.

Hay que destacar así mismo la inclusión de un suelo urbano con uso agroganadero en las afueras de la población, solicitada por el ayuntamiento para consolidar un pequeño núcleo agroganadero que delimite la zona de permisividad de pequeñas zonas de almacenamiento.

De igual manera se ha procedido a clasificar como suelo urbano de uso industrial una gran zona para instalaciones de gran tamaño a petición del ayuntamiento. Una de estas zonas se ha advertido de que tiene según el estudio medio ambiental una gran dehesa que mereciera tener alguna protección.

### 2.1- Clasificación del suelo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
acordó aprobar definitivamente ... de Ordenación del Territorio de Extremadura, ... sión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo ...
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del Territorio y sus condiciones de accesibilidad, topográfica, vistas, vegetación, zonas edificadas residenciales e industriales,

etc., que han permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior clasificación.

### 2.1.1.- Suelo Urbano.

El suelo urbano recoge las superficies edificadas ó que disponen de las características definidas en la Ley 15/2001.

Puede asegurarse que el Suelo urbano definido absorberá todos los posibles nuevos desarrollos además de la lógica y normal renovación urbana de la edificación actual.

En la población se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como de zona verde o espacios públicos de forma que siempre se supera el estándar de 5 m² de suelo por habitante.

Los suelos urbanos consolidados cumplen las condiciones del Art. 9.1 de la LSOTEX, estando consolidado en 2/3 partes por la edificación y tener el grado de urbanización para ser considerados como tal.

En cuanto a los terrenos considerados como suelo urbano no consolidado, cumplen las condiciones del Art. 9.2 de la LSOTEX, estando consolidados por la edificación en sus 2/3 partes y no teniendo el grado de urbanización necesario para ser considerados en el apartado anterior.

En la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el suelo urbano no consolidado (Unidades de actuación), se han señalado dos tipos, uno el correspondiente al propietario del terreno que llamamos lucrativo, y el otro el correspondiente a la cesión gratuita. De esta forma el Ayuntamiento podrán poner en marcha el sistema del aprovechamiento tipo en el caso de desarrollo de estas zonas.

### 2.1.2.- Suelo urbanizable.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente la presente Adaptación en sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

No parece conveniente utilizar este tipo de suelo debido a las dificultades de gestión que plantea y a la limitada necesidad de nuevos suelos edificables, por ello no se ha utilizado.

### 2.1.3.- Suelo no urbanizable.

El resto del suelo del Término Municipal será suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con topografía accidentada, dificultad de acceso, con arbolado, de interés agrícola, protección de carreteras o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación de acuerdo con la Ley 15/2001.

Como excepción de lo anterior y como consecuencia del limitado poder de gestión, solo se autorizarán algunas edificaciones unifamiliares aisladas y las propias del uso agrícola y ganadero.

Con carácter general, y de acuerdo con la Ley 15/2001, se establecen sistemas de protección en el resto de este suelo en donde quedará prohibida cualquier actuación urbanística o edificatoria, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación agrícola, ganadera o forestal que no cambie la silueta actual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

## 3.- NORMAS URBANISTICAS EXISTENTES

### 3.1.- Generalidades de la localidad

Rosalejo es una localidad situada al este de la provincia de Cáceres. Cuenta con una población de unos mil habitantes.

Está enclavada sobre una gran planicie.

Una característica fundamental al considerar el desarrollo de esta localidad, está vinculada a la modificación de su condición de pedanía de Talayuela, pasando a ser un término municipal independiente.

El término municipal tiene unas dimensiones aceptables y su principal riqueza es la agricultura, teniendo grandes extensiones de regadío.

### 3.2. - Generalidades urbanísticas

La localidad de Rosalejo tiene como documento urbanístico, unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactadas en el año 1991 y aprobadas definitivamente en Abril del año 1994. Estas normas consideran a Rosalejo como pedanía.

Actualmente, la cartografía existente por parte de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, es del año 2002, estando digitalizada.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Ga[illegible]

### 3.3. - Documentación de las Normas Subsidiarias

La Normas de Talayuela, consideran a Rosalejo como una pedanía de colonización, con una ordenanza propia de viviendas, considerando además otras ordenanzas industriales y de dotaciones.

En Unidades de actuación, el documento no contempla ningún sector en esta localidad.

### 3.4. - Tipología y ordenanzas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Rosalejo en la sesión
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

Aunque existen varios tipos de ordenanza para el suelo residencial, en realidad únicamente se aplican dos:

- Unifamiliar Intensiva. Esta ordenanza se regula a través de la ocupación de la parcela. Su altura máxima está fijada por la altura en metros de la coronación.
- Unifamiliar Colonización. Se regula la ordenanza a través de la ocupación del solar. La altura máxima es de dos plantas y se permite el aprovechamiento bajocubierta.

Para el suelo de uso industrial, hay tres ordenanzas:

- Suelo industrial para casco: Pequeños almacenes e industrias existentes.
- Industria media: para cualquier tipo de actividad.
- Almacenaje Agroganadero: para esta actividad permitiéndose el uso de vivienda anexa.

El resto de ordenanzas son las de uso público, tales como espacios libres e institucional.

## 3.5.- Análisis de las Ordenanzas

Una vez estudiadas y analizadas las diferentes ordenanzas, se establece un diagnóstico sobre las mismas.

Las ordenanzas residenciales tienen problemas de aplicación, al no tener una clara diferenciación en la propia localidad.

Estas diferencias son fundamentalmente que una se apoya en el fondo edificable y la otra en ocupación. En cuanto a la propia ordenanza, otra diferencia existente es en cuanto a las alturas, que en una viene fijada y en las otras marcan el volumen donde debe establecerse la edificación.

Estas diferencias, que como indicábamos, son aceptables al ser diferentes ordenanzas, se supone que están determinadas en diferentes zonas de la ciudad, si bien el problema fundamental radica en que realmente la localidad, no tienen dos arquitecturas diferentes, o si la tiene no es tan diferenciada como expresan las ordenanzas. Esta diferenciación también resulta dudosa al estar prevista por ejes de

calles, esto implica que en la misma calle se apliquen dos ordenanzas diferentes, lo cual lleva aparejados los agravios comparativos. Una solución para estas diferencias, puede ser el dividir las ordenanzas por ejes de manzanas y no ejes de calles y por otra parte, que no haya tanta diferenciación entre ordenanzas.

En cuanto a las ordenanzas industriales existen dos problemas fundamentales, por una parte, la permisividad de viviendas en el uso agroganadero, y por otra el diferenciar las ordenanzas industriales cuando la situación de ambas es junto a las zonas residenciales.

CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

## 3.6.- Alineaciones

Al no estar las Normas Subsidiarias realizadas sobre una cartografía de mayor precisión que la escala 1:2000, es difícil poder precisar las alineaciones que pretenden definir las Normas.

Por este problema, las alineaciones deben aprobarse individualmente en cada caso, ya que no siempre pueden definirse con una base racional.

Es suficiente la falta de cartografía, para saber que es necesaria la realización de un nuevo documento urbanístico que permita definir las mismas.

## 3.7.- Delimitación del Suelo

La delimitación del suelo urbano, está concentrado en el perímetro de las edificaciones existentes, si bien en algunas zonas se ha completado y sobrepasado y en otras no se ha iniciado, tal como en la zona norte.

Existen además modificaciones en cuanto a las condiciones de desarrollo previstas, existiendo modificaciones en el trazado del viario.

Con las modificaciones indicadas anteriormente, se puede indicar el futuro de la ciudad, con las reservas propias de saber que la demanda no tienen que ir razonablemente ligada a la lógica urbanística. No obstante, deberán darse las suficientes alternativas como para que la demanda pueda elegir.

- Zona Norte.-

El límite de suelo urbano actual contiene la ampliación de la zona industrial, la cual es suficiente y una ampliación del suelo residencial, la cual no se ha desarrollado.

- Zona Este.-

El límite del suelo urbano se ha previsto en los caminos de borde de la localidad, habiéndose sobrepasado en algún caso.

Las previsiones en esta zona deben ser superiores.

- Zona Sur.-

La ampliación del suelo urbano y el desarrollo hacia el sur ha venido propiciado por las actuaciones dotacionales que se han desarrollado, las cuales han llevado aparejadas un desarrollo residencial.

Se han sobrepasado igualmente las previsiones de las normas.

CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- Zona Oeste.-

El principal desarrollo de esta zona es de suelo residencial, habiéndose completado las previsiones de esta zona de las normas, no existiendo en la actualidad posibilidad de desarrollo en las mismas.

## 3.8.- Infraestructuras generales de la localidad

La ciudad cuenta con una potabilizadora de agua y una depuradora de aguas residuales que cubren las necesidades de la misma, con las siguientes salvedades:

El principal problema infraestructural que tiene la ciudad son los regatos que tiene atravesando por el exterior de la localidad. Estos regatos no están canalizados en su mayor parte.

## 3.9.- Red Viaria

La localidad, está atravesada por la Carretera que une Talayuela con la provincia de Toledo, la cual divide la zona industrial del resto del pueblo.

El otro punto de comunicación de la localidad es la carretera que une esta con Navalmoral de la Mata.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

## 3.10.- Catálogo

Si bien es cierto que esta población no se caracteriza por los elementos catalogables, también es cierto que los condicionantes estéticos de la ordenanza del casco no están planteados para ella, al estar incluido como ordenanza en el conjunto de las Normas.

El intento de crear una arquitectura popular en los cascos urbanos de este tipo de población, no va reñido con la utilización de nuevas tecnologías de construcción o con nuevos estilos de arquitectura.

Considero que unas normas de condiciones estéticas para el casco urbano deben permitir nuevas actuaciones con algunos condicionantes pero que puedan cumplirse mas que intentar una normativa estricta que por sus propias condiciones no puedan cumplirse.

Por otra parte la delimitación de las zonas con determinadas condiciones estéticas debe reducirse a las zonas de afección de elementos de interés.

Con este catálogo, podemos indicar que el estudio que debe preverse en el futuro documento urbanístico debe llevar aparejado un estudio completo de edificaciones catalogables, así como otros elementos de la arquitectura popular, tales como fuentes, elementos ornamentales, etc.

Con esto se conseguirá tener un conocimiento mas claro de los elementos a conservar, estén o no en suelo urbano (ermitas, pilones, etc.).

Este estudio deberá indicar además el recinto o zonas de aplicación de las ordenanzas estéticas, de manera que quede justificado su inclusión o no en determinados lugares, consiguiendo de esta manera que se apliquen en las zonas consideradas, al objeto de conseguir pequeños núcleos de arquitectura más tradicional.

## 3.11.- Condiciones del Suelo No Urbanizable

En el suelo no urbanizable se diferencian hasta siete tipos de suelo:

- Áreas especialmente protegidas
- Áreas de protección Ecológico-Ambiental
- Áreas de protección de la corona periurbanas
- Áreas de protección productiva de regadío
- Áreas de baja protección
- Áreas de máxima tolerancia
- Áreas de protección por actuaciones

Como ya se ha indicado en otros apartados de este estudio, el término municipal de Rosalejo es de dimensiones aceptables, pero es bastante homogéneo, por lo que quizás sean excesivos los tipos de suelo no urbanizable, máxime si tenemos en cuenta que en algunos de los diferentes tipos las condiciones de parcelación y edificación son similares.

Creemos que con una normativa que diferencie entre las distintas protecciones sería suficiente, independientemente del tipo de protección al que se refiera, es una manera mas homogénea de ordenar el territorio.

Por otra parte, un nuevo documento de tramitación debería llevar aparejado un buen estudio del territorio, donde se pudieran valorar las distintas protecciones y sus condiciones de conservación.

Este estudio, debería incluir, además de las zonas de protección medioambientales, las zonas de protección de cultivos, ya que esta es la principal fuente de riqueza de este término municipal, además de elementos de todo tipo, tales como culturales, visuales, arqueológicos, etc. para completar un correcto estudio del territorio.

## 3.12.- Normativa de aplicación

Desde el momento de redacción y aprobación del las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talayuela, hasta esta fecha, se han producido modificaciones sustanciales en la normativa de aplicación, que han llevado a tener un importante desfase en el articulado de ordenanzas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

La normativa de garajes, accesibilidad, viviendas, etc. deben regirse por la normativa de reciente aprobación de ámbito nacional o regional, debiendo modificarse todas las ordenanzas a las que afecten. Estas normativas de aplicación que subsidiariamente deben aplicarse y a las que deben remitirse las ordenanzas, son la Normativa de Habitabilidad de la Junta de Extremadura, Reglamento de Accesibilidad de la Comunidad, Ley de Calidad y Acceso a la vivienda, también de la Junta de Extremadura, al igual que la Normativa de Ruidos, así como la normativa de Protección Contra incendios de ámbito nacional.

## 4.- CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX

### 4.1.- Condiciones del suelo urbano

Los suelos urbanos consolidados cumplen las condiciones del Art. 9.1 de la LSOTEX, estando consolidado en 2/3 partes por la edificación y tener el grado de urbanización para ser considerados como tal.

En cuanto a los terrenos considerados como suelo urbano no consolidado, cumplen las condiciones del Art. 9.2 de la LSOTEX, estando consolidados por la edificación en sus 2/3 partes y no teniendo el grado de urbanización necesario para ser considerados en el apartado anterior.

### 4.2.- Evaluación analítica de las implicaciones económicas

Debido a la escasa entidad de la población y las pequeñas previsiones de crecimiento, las implicaciones económicas se contemplan únicamente de las zonas de desarrollo.

Estas zonas son dos unidades de actuación, las cuales tienen los siguientes datos económicos:

| | | |
|---|---|---|
| Unidad de actuación | UA-1 | UA-2 |
| VIALES M² | 12.876 | 1.724 |
| ZONA VERDE M² | 6.726 | 1.363 |
| COSTE URBANIZACIÓN € | 772.560 | 103.440 |
| COSTE ZONAS VERDES € | 67.260 | 13.630 |

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

| | | |
|---|---|---|
| FINANCIACION | PRIVADA | PRIVADA |

**4.3.- Elementos que necesiten justificación expresa**

Según el Art. 70 de la LSOTEX, en su apartado 1.1.e), f) y g) establece que los bienes demaniales no municipales, las actividades con riesgo de tráfico y aparcamiento intenso, necesitan de una regulación estructural expresa.

Los bienes demaniales no municipales están todos ellos en suelo no urbanizable, teniendo la regulación estructural necesaria. Estos bienes son las carreteras y cuencas hidrográficas. Para ello no hace falta mayor regulación al tenerla en este PGM.

En cuanto a las actividades demandantes de riesgo de tráfico o aparcamientos, en esta localidad no las hay.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

**4.4.- Esquema indicativo de funcionamiento de los equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales**

Según el Art. 70 de la LSOTEX, en su apartado 1.1.H.2 establece que los equipamientos, infraestructuras y servicios de carácter supra municipal, necesitan de un esquema de funcionamiento.

En esta localidad los únicos elementos de carácter supra municipal son las carreteras, que están reguladas en el suelo no urbanizable, con carácter estructural y no necesitan de esquema de funcionamiento a criterio del técnico redactor.

**4.5.- Análisis de la demanda de vivienda protegida**

De acuerdo con el Art. 70.1.1.k de la LSOTEX esta localidad debido al nivel de ingreso, la demanda que tiene de vivienda de promoción es de vivienda protegida.

Para ello, se propone en las zonas de nuevo desarrollo el 25% de viviendas protegidas cumpliendo la exigencia de dicha ley. No se exige un mayor porcentaje, por que gran parte del desarrollo de estas localidades viene demandado por autoconstrucción y es en estos casos donde la vivienda protegida presenta mayor dificultad.

De la misma manera para segunda residencia que es otra gran parte de la demanda de vivienda en esta localidad. Esta opción tampoco tiene salida para vivienda protegida.

## 4.6.- Previsiones de programación y gestión de infraestructuras y dotaciones públicas estructurales

Como se ha indicado anteriormente, las infraestructuras y dotaciones estructurantes, son las existentes, por lo que no se obliga a la administración a ejecutar ninguna actuación de estas características.

Únicamente el mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones necesitan de una previsión, no siendo este caso el previsto en la LSOTEX

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comi... de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, ... sesión de
Mérida, 24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

## 4.7.- Justificación de la edificabilidad en suelo urbano consolidado

En base al Art. 74 de la LSOTEX, la edificabilidad máxima permitida en suelo urbano debe ser inferior a 1 m²/m²

Manzanas residenciales en suelo urbano:

Las manzanas residenciales del casco urbano, se han considerado en dos subzonas, aquellas que tienen una ocupación del 80% con dos plantas de altura, por lo que tienen una edificabilidad de 1,60 m²/m² y aquellas que tienen una ocupación del 40% con dos plantas de altura, por lo que tienen una edificabilidad de 0,80 m²/m².

Según la estimación realizada, de cada tipología, hay aproximadamente el 50% de la superficie, con lo que la edificabilidad total será de 1,20 m²/m².

Teniendo una superficie total de manzanas de uso residencial de 404.988 m², la edificabilidad total de uso residencial en suelo urbano será de

404.988 m² x 1,2 = 485.986 M²

Las manzanas industriales del casco urbano, se han considerado que tienen una ocupación del 60% con una planta de altura, por lo que tienen una edificabilidad de 0,60 m²/m².

Teniendo una superficie total de manzanas de uso industrial de 269.992 m², la edificabilidad total en suelo urbano de uso industrial será de

269.992 m² x 0,6 = 161.995 M²

La edificabilidad total será la suma de la edificabilidad residencial e industrial, por lo tanto TOTAL EDIFICABILIDAD 647.981 M²

La superficie total de suelo urbano, incluyendo viario, equipamientos, zonas verdes, etc es de 893.790 m².

Por lo que el coeficiente de edificabilidad es la división de la edificabilidad bruta total entre la superficie de suelo urbano, por lo que

RELACION EDIFICABILIDAD/SUPERFICIE = 647.981 m²/893.790 m² = 0,72 m²/m²

Lo que significa que 0,72 M²/M² < 1 M²/M²

Por lo que cumplimos la LSOTEX en este apartado.

## 5.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA

En base a la aplicación de los artículos correspondientes de la Ley del Suelo 15/2001 se hace un cuadro donde se especifica la entidad correspondiente a cada una:

| CARACTERISTICA | DETALLADO | ESTRUCTURAL |
|---|---|---|
| SUELO URBANO | | |
| Delimitación | | Estructural |
| Ordenanzas | Detallado | |
| Equipamiento | Detallado | |
| Zonas verdes | | Estructural |
| Catálogo | | Estructural |
| U.A. Delimitación | | Estructural |
| U.A. densidad | | Estructural |
| U.A. edificabilidad | | Estructural |
| U.A. ordenación | Detallado | |
| SUELO NO URBANIZABLE | | ESTRUCTURAL |

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 24 ABR. 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto