# 1.- INTRODUCCIÓN

## 1.1.- Antecedentes.

El presente documento consiste en la redacción de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal en el término de Lobón, de las clasificadas como tipo b) por el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y tienen por objeto "Clasificar el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo apto para urbanizar, y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable" (artículo 77 del T.R. de la Ley del Suelo)

Así mismo, en el desarrollo de las Normas Subsidiarias se incluye un Catálogo que contiene la relación y características de elementos urbanos y naturales que por sus singulares valores han de ser objeto de la aplicación de las medidas de protección establecidas en las Normas.

Contienen igualmente las presentes Normas un Estudio simplificado de impacto ambiental, según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre Medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el apartado 2.6 del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la redacción de las mismas.

El ámbito de las Normas comprende la totalidad del término municipal de Lobón.
La iniciativa de la formulación corresponde al Ayuntamiento de Lobón.

## 1.2.- Conveniencia y oportunidad del tipo de planeamiento adoptado.

La elección de las Normas Subsidiarias como instrumento de planeamiento adecuado para el municipio de Lobón se deriva de la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico del municipio, así como de la capacidad de gestión y programación de éste.

Estas Normas revisan y sustituyen a las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuyas características más sustanciales fueron analizadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

De las conclusiones del análisis realizado y de las consideraciones anteriormente expuestas se deduce la conveniencia y oportunidad de las Normas Subsidiarias como instrumento más idóneo para el planeamiento de Lobón.

**1.3- Determinaciones de las Normas Subsidiarias.**

Las presentes Normas contienen las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.

b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.

c) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

d) Definición del concepto de núcleo de población.

e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano.

f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, con delimitación de los correspondientes sectores.

g) Normas urbanísticas.

h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.

i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

j) Fijación de plazos para la ejecución del planeamiento.

Se delimita además un área de reparto en el suelo apto para urbanizar, fijándose su aprovechamiento tipo.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

### 2.1.- Problemática urbanística del municipio.

#### 2.1.1.- Territorio municipal

Del análisis de los datos que sobre el territorio municipal de Lobón se exponen en la Memoria Informativa, pueden extraerse algunas conclusiones sobre los principales problemas que le afectan desde el punto de vista urbanístico. La respuesta a dichos problemas ha sido el objetivo que marca los criterios de elaboración de estas Normas Subsidiarias.
De un modo genérico dichos problemas son los siguientes:

- Deterioro puntual del medio físico en aquellos lugares en los que se realizan vertidos sólidos o líquidos, efectuados sin ningún tipo de control, tales como las escombreras o vertederos existentes en algunas zonas de la periferia del núcleo, o los puntos de vertido de las redes de saneamiento de los dos núcleos urbanos.

- Impacto ambiental producido por la implantación de instalaciones industriales en el medio rural.

#### 2.1.2.- Núcleos urbanos

Los principales problemas urbanísticos que inciden sobre los dos núcleos urbanos del municipio de Lobón pueden concretarse en los siguientes aspectos genéricos desglosados según el área a que afectan:

**Lobón**

**Casco Antiguo**

Según se explicó en la Memoria de la Información, el centro histórico de Lobón carece de un elevado valor patrimonial. No obstante, precisamente por esta razón, la protección de este patrimonio se convierte en objetivo primordial de la ordenación urbanística de la zona, que deberá resolver los problemas que en la actualidad se derivan de las situaciones que a continuación se expresan:

- Ausencia de una efectiva zonificación del suelo que ordene la implantación en el núcleo de los distintos usos y tipologías. Como consecuencia, éstos se han ido produciendo de un

modo aleatorio y escasamente controlado, dando origen en algunos casos a conflictos entre los mismos, y resultando una imagen desordenada.
- Incipiente proceso de alteración tipológica, consistente en la habilitación, ampliación o nueva construcción de doblados, que aunque de modo no muy generalizado, conduce a una degradación ambiental de los espacios urbanos de mayor interés.

- Carencia de instrumentos de protección para la edificación o conjuntos edificatorios de interés histórico o ambiental.

- Existencia de numerosas edificaciones deshabitadas o con ocupación temporal, consecuencia del fuerte descenso de población experimentado durante las décadas de los sesenta y setenta.

- Impactos de índole estética producidos tanto por la utilización de revestimientos ajenos a los materiales tradicionales de la población, como revocos "monocapa", ladrillo visto,. etc., como por la presencia de tendidos y conducciones eléctricas y telefónicas aéreas o grapeadas a las fachadas, y de modo especial por el depósito elevado situado junto a la iglesia parroquial.

- Degradación de los bordes como consecuencia de la configuración topografía del núcleo, que provoca la aparición de edificaciones marginales en as zonas más accidentadas.

**Ensanches.**
La ausencia de zonificación que se mencionaba anteriormente ha producido en estas áreas unos efectos aún más negativos, por ser estas zonas las principales receptoras de los nuevos crecimientos. En menor medida el área de la Avenida del Guadiana y con más fuerza la de la Avenida de Extremadura y la de la calle de la Era presentan una ordenación poco clara, con mezclas y conflictos de usos y tipologías edificatorias

. Crecimiento desagregado en relación con el casco histórico, como resultado del efecto barrera producido por la travesía de la N-V en los barrios situados al otro lado de esta vía.

. Deficiencias infraestructurales y de equipamiento comunitario en los incipientes nuevos barrios residenciales como el que va articulándose en torno a la pista del Canal.

. Deficiencias infraestructurales y de ordenación en algunas calles de la periferia, como el camino de la Huerta, con existencia de edificaciones de escasa calidad.

- Urbanización y edificación de terrenos topográfica y geotécnicamente inadecuados para soportarlo, como es el caso de algunas de las vaguadas que han sido rellenadas de modo artificial en la periferia del barrio de la Avenida del Guadiana.

**Guadajira**

Aunque su reducido tamaño y escasa dinámica constructiva hace que el rango de sus problemas urbanísticos sea también de poca entidad, quizá uno de los aspectos sobre los que deba incidirse con mayor contundencia sea el encaminado a la individualización y reconocimiento de sus características propias. La singularidad de Guadajira radica tanto en los procesos que dieron lugar a su formación como en los particulares mecanismos a través de los cuales el poblado se configuro tal cual es.

Por tanto, es importante dotar al núcleo de una ordenación propia, basada en sus necesidades y peculiaridades específicas.
La consideración como bien cultural no sólo del patrimonio edificado, sino también del trazado urbano debe ser pues una preocupación prioritaria.
Puntualmente, deberán resolverse algunas de las carencias infraestructurales y de equipamiento detectadas en la información.

**2.2.- Objetivos generales de las Normas Subsidiarias.**

Los objetivos del planeamiento urbanístico se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas urbanos.

Por tanto, como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción

implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.

- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.

- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico, y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.

- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.

- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico

**2.3.- Objetivos particularizados.**

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver.

**2.3.1.- Territorio municipal.**

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.

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

- Delimitación como zonas objeto de protección especial:

* Cornisas y zonas de topografía accidentada.
* Terrenos de Investigación y Desarrollo Agrario en Finca La Orden
* Riberas de los ríos Guadiana y Guadajira.
* Zonas de agricultura de secano.
* Zonas de regadío.

* Entorno de elementos de valor cultural.

- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los posibles yacimientos arqueológicos.

- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

**2.3.2.- Núcleos urbanos.**

**Lobón**

**Centro histórico.**

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación y reutilización.

- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.

**Ensanche.**

- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos, y de modo particular el industrial, evitando la dispersión del mismo en la periferia del núcleo mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas, permitiendo así satisfacer la incipiente demanda del mismo.

- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los elementos urbanos que la impiden o dificultan.

- Dignificación de la imagen urbana mediante la creación de espacios libres, erradicación de la infraedificación y de los usos incompatibles con el medio urbano.

- Ordenación de los terrenos situados al norte de la avenida de Extremadura, y en las márgenes de la avenida de la Era, encaminando la natural tendencia de desarrollo urbano y favoreciendo la integración en el núcleo de los principales equipamientos situados en sus proximidades.

Guadajira

- Preservación y dignificación del conjunto, a través de la individualización y reconocimiento de sus características propias.

**2.3.3.- Equipamiento comunitario.**

**Educativo**

Lobón

- Mantenimiento del uso de Enseñanza en los terrenos ocupados por el Centro Escolar en uso.

Guadajira

- Reserva de suelo para este uso, localizado en los terrenos públicos colindantes al centro actual, con el fin de posibilitar la ampliación de la cobertura de este equipamiento.

**Deportivo.**

Lobón.

- Preservar para este uso el suelo actualmente ocupado en la zona polideportiva municipal de la Avenida del Guadiana, y ampliación de la superficie de la misma en la inmediata al campo de fútbol, mejorando los accesos a las instalaciones

Guadajira

- Preservar para este uso el suelo actualmente ocupado en la zona polideportiva municipal, mejorando los accesos a las instalaciones, así como el ocupado por las pistas de tenis de la calle Ntra. Sra. de las Mercedes.

**Sanitario.**

Ambos núcleos,

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

**Asistencial.**

Lobón.

- Mantenimiento de suelo para este uso en los terrenos actualmente ocupados por el hogar del pensionista y reserva de suelo en la zona izquierda de la calle de la Era, para la implantación de un hogar de ancianos. Así mismo, se reserva suelo en los nuevos suelos urbanos situados al norte de la pista del Canal para la instalación de una guardería infantil.

Guadajira

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

**Religioso.**

Ambos núcleos

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

**Cultural.**

Lobón

- Mantenimiento del uso existente en la actual casa de la cultura y propuesta de implantación del mismo en el antiguo pósito, así como en los terrenos adyacentes.

Guadajira

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

**Sociorecreativo.**

Lobón

- Mantenimiento del uso de las actuales instalaciones y propuesta de implantación del mismo en los terrenos adyacentes al pósito.

Guadajira

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento y propuesta de implantación del mismo, para la instalación de piscinas municipales en los terrenos ocupados por la antigua cooperativa..

**Administrativo.**

Ambos núcleos

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

**Servicios urbanos.**

- Mantenimiento de las instalaciones existentes en ambos cementerios y propuesta de implantación de este uso en los terrenos colindantes al campo de fútbol de Guadajira.

### 2.3.4.- Espacios Libres.

Lobón.

- Dado el déficit existente en este equipamiento se marca como objetivo la adecuación para este uso de la mayor cantidad de suelo público posible.

- Así mismo se obtiene suelo para este uso en la mayor parte de las actuaciones planteadas.

## 3.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 3.1.- Territorio.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada, como ya se explicó en la Memoria de Información, por los asentamientos de población, con dos núcleos urbanos, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

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

El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, geomorfología, vegetación...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes.

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

### 3.2.- Núcleos urbanos.

Lobón

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente, en el núcleo central, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Lobón, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en los bordes.
No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas y a actuaciones puntuales de rectificación de alineaciones, aperturas de viales y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial.), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial), y mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos y a la ordenación del crecimiento industrial, a través de la creación de un polígono para acoger este uso, situado junto a los terrenos ocupados por el campo de fútbol municipal, según se explicará más detalladamente en posteriores apartados.

Respecto de los bordes del núcleo, cuya desordenada estructura es uno de los problemas urbanísticos de mayor envergadura, la ordenación propuesta se encamina a establecer en ellos una forma urbana definida y a su integración en la estructura existente.

Guadajira

También para este núcleo, la estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente, proyectándose los nuevos crecimientos de modo que se complete y desarrolle la trama preexistente.

**3.3.- Equipamientos y Espacios Libres.**

Para la consecución del objetivo general que se marcó como punto de partida en lo que a estructura general y de espacios libres se refiere, y que es el de mejora del nivel de cobertura del equipamiento colectivo, las Normas Subsidiarias proponen intervenciones encaminadas a la solución tanto de las carencias y deficiencias observadas como a la satisfacción de las demandas que generará el modelo de desarrollo propuesto, que según se ha mencionado anteriormente, parte de la aceptación del modelo actual. Estas intervenciones se plantean en primer lugar desde la asunción por parte de las Normas de gran parte de la estructura de equipamientos existente o comprometida previamente al proceso de redacción de las mismas. En segundo lugar es determinante para la ubicación de los equipamientos, y sobre todo de las áreas libres, la facilidad de gestión del suelo sobre el que se implantan.

### 3.4.- Cuantificación general de la ordenación propuesta.

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

- Estimación del crecimiento poblacional en un periodo de diez años. Tal como se expuso en la Memoria de Información Urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional mínimo, y por tanto no determinante para el dimensionado de suelo.

- Estimación de las necesidades de vivienda, también realizadas para un periodo de diez años, y que arrojan una cifra de entre 300 y 400 viviendas, frente a una capacidad de absorción del suelo ordenado conforme al anterior planeamiento muy superior a esta cifra.

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

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

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

- En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la capacidad de los suelos urbanos preexistentes para absorber estas necesidades y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

| | | ACTUAL | PROPUESTO |
|---|---|---|---|
| Suelo urbano | Lobón | 67,96 Ha | 79,18 Ha |
| | Guadajira | 22 Ha | 23,36 Ha |
| Suelo apto para urbanizar | | 9 Ha | 9 Ha |
| Suelo no urbanizable | | 5.530,04 Ha | 5.517,46 Ha |
| Total municipio | | **5.629,00 Ha** | **5.629,00 Ha** |

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 11,22 hectáreas, en Lobón y 1,36 Ha en Guadajira, cifras que representan unos incrementos relativos del 16,51% y 6,18%, respectivamente.

Hay que tener en cuenta, no obstante, que estas cifras no reflejan el incremento real del suelo urbano clasificado, puesto que ha dejado de considerarse como tal el suelo periférico situado al norte y sur del centro histórico de Lobón, formado por quebradas de fortísimas pendientes, que las anteriores Normas incluían como suelo urbano destinado a espacios libres, pero que, objetivamente, no reúnen los requisitos legales para su clasificación. Los incrementos reales de suelo urbano arrojan para Lobón una superficie de 18,73 hectáreas en la zona industrial de nueva creación emplazada junto al campo de fútbol municipal, y de 2,42 hectáreas en los terrenos de la pista del Canal correspondiendo el resto a los suelos consolidados colindantes con los actualmente clasificados y a los no consolidados, pero que por su situación y características contribuyen a la racionalización de la ordenación urbana.

El dimensionado de la capacidad de absorción de viviendas en los suelos urbanos propuestos es el siguiente:

| | |
|---|---|
| Viviendas en suelo urbano Lobón. | 770 |
| Viviendas en suelo urbano Guadajira | 110 |
| Viviendas en suelo apto para urbanizar | 315 |

De la comparación de estos valores con el número actual de viviendas, que es de 962, se aprecia que el incremento sobre el parque actual es del 224 %, magnitud que supone una capacidad residencial de 7.550 habitantes, calculada sobre la hipótesis de una composición familiar media de 3,5 personas.
Esta capacidad residencial tiene un carácter teórico, y se maneja únicamente como techo habitacional para el dimensionado y cuantificación de los espacios libres.

En el cuadro siguiente se recoge el dimensionado de los espacios libres en $m^2$ de suelo/habitante, teniendo en cuenta la capacidad habitacional prevista en las Normas.

| | | ACTUAL | | PROPUESTO | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | M² | M²/HAB. | M² | M²/HAB. |
| ESPACIOS LIBRES. | Lobón | 7.222 | 3,34 | 32.045 | 4,90 |
| | Guadajira | 24.777 | 44,24 | 25.168 | 26,92 |
| **TOTAL** | | **31.999** | **11,77** | **57.213** | **7,58** |

Respecto a los resultados obtenidos, deben realizarse las siguientes consideraciones:

- Puede apreciarse que el incremento del valor absoluto (m².) de los espacios libres propuestos es de un 179% lo que supone una notable mejora de la dotación existente. La dotación en m²/ habitante es aparentemente inferior a la actual, pero esta apreciación debe matizarse en atención a la fuerte descompensación existente en la distribución relativa de estos espacios, pues como ya se hizo notar en la Memoria de la Información, la mayor parte de los espacios libres se ubica en Guadajira. La dotación proyectada ajusta estos desequilibrios, aproximándose al mínimo exigido en Lobón, y superando en el municipio casi en un 50% la mínima exigida por el T.R. de la Ley del Suelo.

# 4.-CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

## 4.1.- Suelo urbano.

### 4.1.1.- Delimitación.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de esta Memoria.

Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada con los criterios del art. 10 del T.R. de la Ley del Suelo.

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por las vigentes Normas Subsidiarias, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

Como punto de partida para este análisis, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción que parece incontestable de reducir al mínimo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual.

No obstante, esta opción está matizada por la asunción por las Normas tanto de las acciones sectoriales actualmente en trámite, que liberarán suelo de características idóneas para acoger los nuevos desarrollos urbanos, como por la necesidad de habilitar para el uso industrial terrenos más adecuados que los que en la actualidad soportan dicho uso.

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

(a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del art. 10 del T.R. de la L.S.

(b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución de las Normas Subsidiarias.

### 4.1.2. Usos globales.

Al suelo clasificado como urbano se le asigna como uso global el residencial, con

excepción de los terrenos destinados a equipamientos y de las zonas industriales consolidadas, o de nueva creación, cuyos usos globales serán éstos.
El uso residencial podrá ser compatible con actividades terciarias, o de pequeñas industrias y talleres, estando limitados estos usos en función del área normativa en que se establecen.

### 4.1.3. Áreas normativas.

Lobón

Según se analiza en la Memoria de Información Urbanística, cabe determinar en el núcleo urbano dos áreas diferenciadas, cada una de ellas con sus propias características estructurales, tipológicas y funcionales. De la definición de estas áreas, y tomando como punto de partida los objetivos ya expuestos, así como la opción mantenida de aceptación y mejora de la estructura urbana existente, se deriva la ordenación propuesta en estas Normas Subsidiarias, y que se concreta en el establecimiento de sendas zonas o áreas normativas. La creación de una nueva zona de uso global industrial motiva consecuentemente el establecimiento de un área normativa específica.

Guadajira.

La claridad de la estructura urbana del poblado original motiva la adscripción de éste a un área normativa propia, incluyendo el resto de los suelos urbanos en otra zona o área normativa.

A cada una de estas áreas corresponde una regulación urbanística diferenciada, que define las condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento urbanístico, estéticas u otras que les sean de aplicación y que determinan la ordenación de cada zona.
A continuación se describen estas áreas, así como los rasgos generales de la regulación establecida:

Lobón

**Centro histórico (Área normativa A1).**

Comprende la zona central del casco urbano y coincide en general con el núcleo original de la población, viniendo definida por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial y calles limítrofes. Para esta área, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, las Normas proponen la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés, en su condición caracterizadora de la identidad histórica

del municipio. Se le asigna uso residencial, compatible con actividades terciarias, con tipologías de edificación en manzana densa y regulación estricta de la composición de fachadas y materiales.

**Zonas de ensanche (Área normativa Bl).**

Comprende el resto de los terrenos clasificados como suelo urbano, en la zona situada al norte de la autovía, y corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos más recientes. En ellas se asigna como uso mayoritario el residencial (unifamiliar y plurifamiliar), el industrial en las zonas consolidadas con este uso y el terciario compatible con vivienda. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, y las tipologías, de edificación densa, unifamiliar, industrial y singular.

**Zona industrial (Área normativa Cl).**

Comprende los terrenos clasificados como suelo urbano, en la zona situada al sur de la autovía, próximos al campo de fútbol y al cementerio. En ellos las Normas Subsidiarias establecen una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales. Las tipologías edificatorias corresponden a las industriales, en hilera o aisladas, así como la edificación singular.

Guadajira

**Poblado (Área normativa AG).**

Comprende las zonas que conservan con mayor pureza el trazado y morfología original del poblado. Para esta área, las Normas proponen la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, en su condición caracterizadora de la identidad histórica del núcleo. Se le asigna uso residencial, compatible con actividades terciarias, con tipologías de edificación en manzana de poblado, término que expresa la remisión de las condiciones normativas de aplicación en cada caso a las características propias de las construcciones existentes, con regulación estricta de la composición de fachadas y materiales.

**Zona de ensanche de Guadajira (Área normativa BG).**

Comprende las zonas del poblado no incluidas en el área normativa AG , y correspode a las áreas donde se han producido ls crecimientos urbanos, en general ocalizadas en la periferia del poblado original. En ellas se asigna como uso mayoritario el residencial, el industrial en las zonas reservadas para este uso y el terciario compatible con vivienda. La

altura máxima de la edificación será de dos plantas, y las tipologías, de edificación unifamiliar, industrial y singular.

**4.1.4.- Detalle de la ordenación.**

La ordenación detallada de todas las áreas del suelo urbano municipal se concreta en el plano de ordenación nº OU.1 en el que se expresa gráficamente, para cada manzana, el uso asignado, el número de plantas establecido y la tipología edificatoria a que habrán de ajustarse las nuevas construcciones.

En el área normativa AG de Guadajira, las condiciones para la renovación de edificaciones no sujetas a protección especial se remiten a las características dominantes en las edificaciones que conforman su entorno inmediato.

**4.1.5. Intervenciones en suelo urbano.**

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

**Actuaciones de ordenación,** sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza en general desde las propias Normas Subsidiarias. Se delimitan tres Unidades de Ejecución que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. El ámbito y localización de estas actuaciones se señala en el plano de ordenación nº OU.2, detallándose las condiciones particulares de cada una de ellas en el Capítulo IV del Título VI de las normas urbanísticas.

**Actuaciones aisladas:** Son aquellas actuaciones urbanísticas no incluidas en las Unidades de Ejecución delimitadas en las Normas, cuya ejecución se gestiona directamente por la administración. Se tipifican en las siguientes:

Actuaciones de definición o rectificación del viario, que consisten en el diseño o rectificación de las vías de tráfico y de sus márgenes, tanto de las nuevas como de las ya

existentes, en orden a mejorar su uso e imagen.

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

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

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

La identificación, relación pormenorizada y características de las actuaciones aisladas más significativas se detallan en el plano de ordenación nº OU.2 y en el Capítulo IV del Título VI de las normas urbanísticas.

**4.2.- Suelo apto para urbanizar.**

**4.2.1 Delimitación.**

Integran el suelo apto para urbanizar los terrenos incluidos en esta clase de suelo por las anteriores Normas Subsidiarias. Se delimita un solo sector, que coincide con el delimitado por las anteriores Normas en el paraje de La Tiesa, al noroeste del casco histórico de Lobón.

**4.2.2 Condiciones particulares**

La presente Revisión acepta e integra las condiciones particulares establecidas para este suelo por el anterior planeamiento, si bien propone unas condiciones alternativas de ordenación, que serán aplicables en el supuesto de que su planeamiento parcial, actualmente en fase de aprobación provisional, no llegara a obtener aprobación definitiva. En este caso, las condiciones serían las siguientes:

| | |
|---|---|
| - Uso global | Residencial |
| - Densidad máxima de viviendas | 35 viv/ha |
| - Aprovechamiento tipo | 0,83 $m^2/m^2$ |
| Reservas de suelo para espacios libres y servicios de interés público y social: | Las establecidas por el |

Reglamento de Planeamiento.

- Reserva mínima de plazas de aparcamiento de Planeamiento. — La establecida por el Reglamento

- Situación de las plazas de aparcamiento Reglamento de Planeamiento. — Según se establece en el

- Condiciones de composición:

La edificación residencial se realizará preferentemente en tipología UH, de dos plantas de altura máxima. Los equipamientos se localizarán preferentemente en la zona central del sector.

- Sistema de actuación: A determinar por el Plan Parcial, empleándose preferentemente el de compensación.

**4.3.- Suelo no urbanizable**

**4.3.1. Delimitación.**

Se clasifican como suelo no urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni apto para urbanizar en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1° Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2° Estar preservados por las presentes Normas Subsidiarias en razón a los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, o por considerarse inadecuados para un desarrollo urbano.

Según el régimen de protección asignado por las Normas Subsidiarias a los distintos terrenos que integran el suelo no urbanizable, se diferencian dos clases:

Suelo no Urbanizable Protegido, o de Protección Sectorial
Suelo no Urbanizable Preservado o de Protección Especial

A su vez, en razón a los valores que hacen acreedores de especial protección a los terrenos

incluidos en el suelo no urbanizable preservado, se diferencian en éste las siguientes categorías:

Suelo no urbanizable de protección especial paisajística (ZPP-PAIS)
Suelo no urbanizable de protección especial científica (ZPP-CIEN)
Suelo no urbanizable de protección especial ambiental (ZPP-AMBI)
Suelo no urbanizable de protección especial agrícola (ZPP-AGRIC)
Suelo no urbanizable de protección especial del regadío (ZPP-REG)
Suelo no urbanizable de protección especial cultural (ZPP-CULT)

La delimitación de estos suelos se refleja en el plano nº OT.1 de Ordenación, identificado con las siglas **SNU.**

### 4.3.2. Condiciones generales para el suelo no urbanizable.

La ordenación propuesta en suelo no urbanizable, encaminada a preservar sus condiciones naturales, comprende los siguientes aspectos:

- Determinación de las condiciones generales reguladoras de la edificación y de los usos de cada una de las áreas que se señalan, y que en cada caso han tratado de adaptarse a las características y cualidad específicas de las mismas.

- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas de los actos de parcelación, edificación y uso del suelo que pueden dar lugar a la formación de aquél.

- Regulación específica de las construcciones e instalaciones de utilidad pública y social.

### 4.3.3. Áreas de protección.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el plano de ordenación nº OT.1 de estas Normas

**Protección sectorial.**

Se incluyen en esta clase de suelo los terrenos afectados por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público por legislaciones sectoriales de Carreteras, Aguas, Líneas de Energía Eléctrica, Vías Pecuarias, Minas, etc., o por estar sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con el planeamiento de ordenación territorial

o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial. Dentro de esta clase de suelo se incluyen, entre otros, los siguientes

Zonas de protección de las infraestructuras y red viaria.
Definidas por referencia a su legislación especifica.

Red de caminos y vías pecuarias.
La precariedad de estos elementos territoriales hace necesario establecer medidas de protección muy exigentes que por otra parte no hacen sino remarcar la protección que por la ley sectorial les corresponde.
Es preciso en primer lugar reafirmar su condición de bienes de dominio público, en el que no es posible autorizar sino ocupaciones temporales debidamente reglamentadas por el organismo competente.

Elementos de interés histórico y etnográfico, arqueológico y paleontológico.
Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

Dominio público hidráulico, cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos.
Son los terrenos afectados por la legislación sectorial de Aguas.

**Protección especial**

**Áreas de protección especial paisajística.**
Se establece esta protección para zonas de especial valor ecológico o singularidad física, en las que deben primar los aspectos de conservación y regeneración sobre cualquier otro posible uso.
Corresponde a las zonas de topografía más accidentada, localizadas en la parte norte del término, incluyéndose en ellas tanto los bordes de la cornisa sobre la que se asientan ambos núcleos como los cerros del paraje de los Concejiles.

**Áreas de protección especial científica**
Corresponde a los terrenos ocupados por la Finca La Orden, perteneciente a la Junta de

Extremadura, donde se llevan a cabo proyectos de investigación agraria relacionados con el desarrollo de nuevos cultivos y otras actividades científicas.

**Áreas de protección especial ambiental.**

Corresponden en su totalidad a las riberas de los ríos Guadiana y Guadajira, en su transcurso por el término.

**Área de especial protección agrícola**

Corresponde a las partes del término en que las condiciones del terreno permiten un mayor aprovechamiento agrícola, basado fundamentalmente en cultivos de secano.

**Área de especial protección del regadío.**

Corresponde a las partes del término en que las condiciones del terreno y las infraestructuras hidráulicas construidas con motivo de la puesta en funcionamiento del canal de Lobón, permiten un mayor aprovechamiento agrícola, basado fundamentalmente en cultivos de regadío.

**Área de especial protección cultural.**

Corresponden a los entornos de los elementos de interés histórico y etnográfico situados en el término.

## CATÁLOGO

### 5.1 Justificación.

Como complemento a las Normas Subsidiarias se incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación nº OU.4, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en el Título IX de las normas urbanísticas. La inclusión en el Catálogo de cada uno de estos elementos, así como la asignación de los tres niveles de protección establecidos es consecuencia de los valores y grado de interés que concurren en cada uno de ellos, según el análisis realizado en la fase de información. Se asignan los niveles de protección más elevados, los denominados I y II, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables. También se asigna este nivel a algunas de las manzanas del poblado de Guadajira que conservan con mayor pureza la tipología y estructura original. El nivel III se establece, en Lobón, para la calle Altozano, como espacio urbano de mayor interés del núcleo. En Guadajira se establece similar nivel para las manzanas del poblado original construidas durante la primera fase..

Badajoz, noviembre 2001

Las Arquitectas

Fdo: Carmen Cienfuegos Bueno

Fdo: Mª Luisa Márquez Velázquez

1. INTRODUCCIÓN
1.1. Antecedentes. Pag. 1
1.2. Conveniencia y oportunidad del tipo de planeamiento adoptado Pag. 1
1.3. Determinaciones de las Normas Subsidiarias Pag. 2

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
2.1. Problemática urbanística del municipio. Pag. 3
2.1.1 Territorio municipal Pag. 3
2.1.2. Núcleos urbanos Pag. 3
2.2. Objetivos generales de las Normas Subsidiarias. Pag. 5
2.3. Objetivos particularizados. Pag. 6
2.3.1. Territorio Municipal Pag. 6
2.3.2 Núcleos urbanos Pag. 7
Lobón
Centro histórico. Pag. 7
Ensanche. Pag. 7
Guadajira Pag. 8
2.3.3 Equipamiento comunitario Pag. 8
2.3.4 Espacios libres. Pag. 9
2.3.5 Infraestructuras. Pag. 10
2.3.6 Red viaria Pag. 10
2.3.7 Intervención municipal Pag. 10

3. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
3.1. Territorio Pag. 11
3.2. Núcleos urbanos Pag. 11
3.3. Equipamientos y Espacios Libres. Pag. 12
3.4. Cuantificación general de la ordenación propuesta Pag. 13

4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
4.1. Suelo urbano Pag. 16
4.1.1. Delimitación Pag. 16
4.1.2. Usos globales Pag. 16
4.1.3 Áreas normativas. Pag. 17
4.1.4. Detalle de la ordenación Pag. 19

4.1.5. Intervenciones en suelo urbano Pag. 19
4.2. Suelo apto para urbanizar Pag. 20
4.2.1. Delimitación. Pag. 20
4.2.2. Condiciones particulares Pag. 20
4.3. Suelo no urbanizable Pag. 21
4.3.1. Delimitación. Pag. 21
4.3.2. Condiciones generales para el suelo no urbanizable. Pag. 22
4.3.3. Áreas de protección Pag. 22

5 CATÁLOGO Pag. 25
5.1 Justificación Pag. 25