MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LOS ART. 77, 78, 80.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA (por remisión del artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de Diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura) Y DE LOS ARTS. 91, 92, 93, 94 Y 97 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y AL CONTENIDO DEL PLIEGO.

En cumplimiento de los artículos 77, 78, 82 de la L.S. y 92 del R.P. se establecen las siguientes determinaciones:

1.1. **FINES Y OBJETIVOS** de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Solana de los Barros:

- Contenido de la propias NN.SS
- Atender a las necesidades sociales del Municipio, en lo relativo a la planificación física de la ciudad y del término Municipal, anticipándose a futuras demandas de suelo con aptitudes suficientes para ubicar los asentamientos que la propia dinámica poblacional exige.
- Regular el crecimiento del Núcleo urbano de Solana de los Barros, adaptándolo a las necesidades reales derivadas de las nuevas formas de comunicación, y de la demanda de más calidad de vida por parte de la población.
- Proteger los edificios, zonas y conjuntos con valores paisajísticos, históricos, artísticos.
- Regular y coordinar la Normativa urbanística sobre el Término Municipal con el desarrollo previsto de la zona de Tierra de Barros, en la que se incluye el Término de Solana de los Barros.

La **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD** de estas Normas Subsidiarias vienen determinadas por la necesidad de ordenar, dirigir y encauzar el crecimiento de la actividad edilicia de la ciudad. Ha de señalarse asimismo el carácter subsidiario de del planeamiento general, al que suple, sin señalamiento de un periodo de vigencia ya que todas las previsiones derivadas del estudio

del Municipio apuntan a la inconveniencia de que estas Normas Subsidiarias sean sustituidas por un Plan General. Sin perjuicio de esto, más adelante se expresan las condiciones en que estas Normas Subsidiarias deberán de ser revisadas o sustituidas por un Plan General, sin que de momento haya razones para estimar que esta necesidad vaya a producirse en un próximo futuro.

Otras razones que apuntan a la conveniencia y oportunidad para la realización de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento son:

- Reconducir las iniciativas del Municipio en materia urbanística y de modelo de ciudad.
- Revisión de la Normativa urbanística para resolver las distintas incidencias que se producen en los informes de licencias de obras, en cuanto a indefiniciones o aspectos contradictorios.
- Integrar las distintas Modificaciones a las NN.SS.
- Adecuar las Ordenanzas para la construcción futuro instituto.
- Diseñar la futura Ronda de conexión de las distintas entradas al pueblo.
- Establecer las bases para la Modificación del Límite del Término Municipal en su linde con el Término Municipal de Corte de Peleas, en la zona donde de las pedanías.

1.2. Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano y en el suelo no urbanizable: La delimitación del suelo urbano se ha practicado conforme a lo dispuesto por el artículo 13.2 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.3. "Definición del concepto de núcleo de población, en base en las características propias del Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación....." : Se recoge en las Normas Urbanísticas este concepto de núcleo de población.

1.4. La "Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano, con expresión de su nivel de intensidad" : aparece reflejada en los distintos planos de ordenación, un resumen de los cuales es el plano de Avance del casco urbano.

1.5. Normas Urbanísticas. En el suelo urbano tienen el grado de desarrollo de las previstas en el Apartado 2 del Artículo 40 del R.P.

1.6. Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta, y de rasantes en toda la

zona de ensanche, conservándose las alineaciones y rasantes de las vías del resto del casco urbano en general: Se realiza en los correspondientes planos del Documento para tramitación.

1.7. Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano: acorde al lo establecido en el Reglamento de Planeamiento: Se establecen para cada una de las superficies integradas tanto en las Unidades de Ejecución como en las de Suelo Apto para Urbanizar.

1.8. Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y a la edificación de esas zonas. Se señalan las distintas zonas en Suelo No Urbanizable:

: Zonas de infraestructura

Zonas de Protección

- ZP de Valor agrícola
- ZP Forestal
- ZP arqueológica
- ZP Cementerio

Zonas de Ordenanza de Dominio Público

- ZODP Hidrografía
- ZODP Vías
- ZODP Vías pecuarias, cañada real
- ZODP Red energética eléctrica
- ZODP Red energética gas.

El cumplimiento del Art. 97 viene dado por la documentación que contienen las presentes Normas Subsidiarias, reseñadas en la Introducción de la Memoria.

2.- ANALISIS DE LA INFORMACION

Antes de comenzar con la JUSTIFICACION de las determinaciones que las Normas Subsidiarias proponen en los diversos campos que le afectan pasaremos a estudiar las consecuencias generales que se desprenden del estudio de la información, que en resumen son las siguientes:

a).- Solana de los Barros está encuadrada en una de las mejores estructuras poblacionales en comparación con las estructuras poblacionales del resto de la provincia y de la nación. La tasa de actividad es alta, al igual que la tasa de paro.

b).- Dentro de la provincia, Solana de los Barros está encuadrada en la Comarca de Tierra de Barros, participando de la fertilidad y riqueza de sus tierras.

c).- Existe en el término municipal cierta demanda actual suelo. Existe una cierta necesidad de dotar al Ayuntamiento de un instrumento de gestión para lograr, de una parte, la ordenación del los bordes del casco urbano, de otra la obtención de suelo necesaria para la ubicación de los servicios y dotaciones pertinentes de Municiplo.

A continuación desarrollamos el análisis de cada uno de los capitulos de la información, con interés directo de cara a la ordenación del Casco urbano y del término Municipal.

2.1.- POBLACION

La dinámica poblacional, según cuadro incluido en el capitulo correspondiente de la Memoria Informativa, tiene características parecidas a otros municipios de la provincia, casi todos los esencialmente agricolas (con cultivo predominante vid y olivo), con el clásico bajón poblacional de las décadas 1.960 a 1.980.

Solana de los Barros ha tenido un crecimiento continuo de la población desde comienzos de siglo hasta 1.955, en el que el tenue proceso migratorio frutró la tendencia expansiva. Entre 1.960 y 1.991 se perdió el 8% de los efectivos humanos, casi nada comparado con las medias regionales, y desde entonces hasta hoy la población seha estabilizado con una ligera recuperación. La leve migración apenas si ha influido sobre el envejecimiento en esta población (12,63% son ancianos mayores de 65 años). El crecimiento vegetativo es positivo.

En las citadas décadas se destaca el gran problema de la emigración rural, al igual que en otras provincias españolas del Sur y del Oeste, motivada por las mismas razones que en el resto de las zonas rurales del país, pudiendo señalar, entre otras causas, el paro endémico, aunque algunas veces encubierto de la agricultura, agravado por la mecanización del campo; la demanda de mano de obra en el extranjero, principalmente en las citadas décadas, localizada, sobre todo, en Alemania, Suiza y Países Bajos, y, en menor medida, en otros países europeos, como consecuencia del desarrollo económico generalizado en toda Europa Occidental en esas décadas; y, por último, la demanda de mano de obra en las zonas industriales españolas y en algunos puntos de fuerte impacto de desarrollo turístico.

No existen datos sobre el crecimiento vegetativo. Si bien se observa una población envejecida, ya que los jóvenes tienden a abandonar el pueblo, por la oferta de trabajo exterior, o bien por estudios, imposibles de realizar en Solana de los Barros.

Las NN.SS anteriores, en su memoria justificativa, realizaban un estudio de población a 1.987 con fechas de proyección a 1.991 y 1.995, en los que se aventuraban crecimientos poblacioneles que se cifraban en los valores siguientes:

Crecimiento matizado máximo 1.991: 3.024
Crecimiento matizado máximo 1.995: 3.075
Crecimiento matizado mínimo 1.991: 2.920
Crecimiento matizado mínimo 1.995: 2.926

Mientras que los últimos censos han arrojado las siguientes cifras:

censo 1.995: 2.877 hab
censo 1.998: 2.813 hab
censo 2.000: 2.839 hab

2.2.- ECONOMIA

2.2.1.-ANALISIS DE LOS INDICADORES ECONOMICOS

Los indicadores económicos nos aportan una idea de Solana de los Barros tal como está configurada en su entorno geográfico y socioeconómico, con una actividad eminentemente agrícola. Por ello el examen de estos lleva a la consideración de que Solana de los Barros está por debajo de las medias nacional, de una forma total, y también por sectores:

Como estamos en una situación de total escolaridad de alumnos de E.G.B. en toda España, los índices resultantes indican esa total escolarización.

Los indicadores de entidades bancarias y de Cajas de Ahorros suelen ser muy importantes para la determinación del nivel económico de un grupo humano en relación con otro. Lo que ocurre es que para núcleos pequeños, como es el caso de Solana de los Barros, no hay número repetitivo de sucesos estadísticos suficiente como para que la serie resulte esclarecedora.

2.2.2.- EXPECTATIVAS AGRICOLAS

La agricultura de Solana de los Barros sigue teniendo caracteres tradicionales que nos hacen pensar en que continúe en el grado de estabilidad en que se encuentra en la actualidad.

Veremos más adelante al hacer la valoración del espacio natural del término municipal, cuáles son los parámetros principales de la actividad agrícola de Solana de los Barros.

Respecto la distribución de la superficie agraria es pertinente mencionar que las tierras labradas ocupan el 97,6% del total de la sexplotaciones, siendo insignificante la dedicación a otro tipo de aprovechamientos. Existe cierta dispersión parcelaria puesto que corresponden 6,7 parcelas por cada explotación. El tamaño medio de las explotacioens es de 22,2 has con un claro predominio de las exploatciones medianas (50,2%) sobre el minifundio (36,0%) y el latifundio (13,6%). Sin embargo, el latifundio acapara más del 70% de la extensión agraria local.

Dentro de los cultivos sae aprecia una clara dedicación al viñedo con un 56,2% sobre el totrl de las Hectáreas labradas, el olivra un 25,1% y los herbáceos un 17,5% mientras que los frutales representan tan sólo el 1,0% de la extensión.

El régimen de tenencia predominante es la explotación directa por parte del propietario (elevándose al 63,6%), siendo llamativo que la aparcería supere al arrendamiento, 28,4% y 4,8% respectivamente)

Aquí conviene aducir algunos aspectos positivos que pueden incidir en el crecimiento de la riqueza agrícola del municipio de Solana de los Barros. Así destacaremos:

a).- La fuerte subida de los precios de venta de las fincas rústicas, ocurrido en años anteriores, indica, en general, unas buenas expectativas en favor de los propietarios de la tierra, las expectativas sobre la implantación del Euro y la evolución de la economía tras los atentados del 11 de Septiembre ponen el punto de incertidumbre.

b).- El buen futuro de la comercialización del aceite de oliva, pasadas ya las competencias establecidas con la comercialización del aceite de soja y otros no procedentes del olivo, ya que dicho aceite de oliva está siendo nuevamente defendido por razones sanitarias y de otros tipos, que hacen pensar en un buen desarrollo futuro de este tipo de producciones, pese a la reducción de cuota de producción obligada por la U.E.

c).- El desarrollo de la ganadería extensiva ovina, y los buenos precios que se mantienen en el mercado sobre este tipo de carne.

d).- La mecanización del campo, que es interesante y que está produciendo un cambio importante en el sistema productivo agrario de toda Extremadura.

Como factor negativo, que también hay que tener en cuenta, tenemos que reseñar:

- la falta de proyectos de transformación de los cultivos de secano en regadío, que tanto inciden en el desarrollo económico de las poblaciones rurales.

- la transformación progresiva de las parcelas productivas en parcelas de recreo, junto a la edificación incontrolada para segunda residencia, sobre todo en las partes cercanas al río.

2.2.3.- EXPECTATIVAS INDUSTRIALES

La posible creación de industrias en el pueblo de Solana de los Barros tendrá que ir unida a la iniciativa empresarial de sus vecinos, con el apoyo de los incentivos establecidos por la Consejería de Economía Industria y Hacienda de la Junta de Extremadura.

Tanto en Solana como en sus pedanía existe demanda de suelo industrial, a pesar de la implantación de naves agrupadas, aún sin cnstituir un Polígono Industrial. La posición de estos núcleos de población respecto la provincia y la comarca, los dotan de una situción estratégica respecto la logística de la distribución y almacenaje.

Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, la economía del Municipio de Solana de los Barros, se encuentra actualmente estrechamente vinculada al sector primario, especialmente a la agricultura. Las características que definen el sistema productivo agrario del Término Municipal muestran una tendencia creciente en los últimos años, encaminada a la mejora y modernización de la producción agrícola con un objetivo claro de capitalización de la productividad agraria en el Término Municipal.

Este objetivo encuentra su desarrollo actualmente mediante la intensificación de la industria transformadora de los productos agrícolas, especialmente la industria vinícola, asistiéndose últimamente a un incremento de la industria de aderezo de aceitunas. La economía del Municipio de Solana se encuentra pues muy polarizada hacia dos tipos de cultivos, con los riesgos derivados de la excesiva concentración del esfuerzo económico en pocas fuentes. No obstante la evolución del sistema productivo de Solana de los Barros ofrece un panorama de incremento de las producciones agrícolas vinculadas a la industria transformadora, gracias a la mejora de los sitemas de cultivos que se está experimentando en el municipio, particularmente en el viñedo.

Esta situación propicia unas perspectivas de potenciación de estas industrias transformadoras revelándose como las futuras promotoras del desarrollo económico del Término Municipal.

Dada la actual irregularidad urbanística que manifiestan estas instalaciones se plantea la necesidad de ordenar la actividad industrial en el casco urbano de Solana de los Barros mediante la gestión de suelo para uso industrial, convenientemente dotado.

La gestión de este suelo industrial conlleva necesariamente la adecuación del viario existente a las necesidades derivadas de la implantación industrial, especialmente en lo referente al previsible incremento del tráfico pesado por la Villa de Solana.

Esta necesidad se enmarca dentro de un contexto general de deficiencias en infraestructura en el casco urbano de Solana, según se ha expuesto en la Memoria Informativa. Así pues y de cara a propiciar un necesario desarrollo económico de la Villa se hace precisa la mejora del sistema general de infraestructura, así como la adecuada dotación de las deficiencias existentes en los Equipamientos.

Con respecto a las Aldeas, sus condiciones socio-urbanísticas permiten calificarlas como núcleos agrícolas, en los que la característica fundamental que los define es la coexistencia en sus núcleos de uso residencial e instalaciones industriales vinculadas a la transformación de productos agrícolas. El mantenimiento de esta mezcla de usos en el suelo urbano de las Aldeas se plantea como necesario para el desarrollo económico de ellas. Así mismo es preciso contemplar la posibilidad de ubicar futuras instalaciones industriales en Suelo No Urbanizable, con unos objetivos de rentabilidad social.

2.3.- EDIFICACION

De la observación de la realidad edificatoria de Solana de los Barros es de destacar la promoción pública de viviendas por parte de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Extremadura, y los anuncios de varias promociones de promoción privada, todas ellas acogidas a Protección Oficial.

Se constata tambien la fuerte presencia (al menos en téminos porcentuales) de la autopromoción de vivienda unifamiliar en la mayor parte de los casos financiada por la Junta de Extremadura.

Por último reseñar que el proceso edificatorio está salpicado de obras en las que no existen ni un proyecto, ni una dirección que garanticen la seguridad de estas, no existe tampoco control sobre los materiales (empleándose cualquiera en cualquier parte) rompiendo con frecuencia la estética tradicional. Este proceso está abocado a su desaparición, por la concienciación de la ciudadanía hacia factores de responsabilidad y sobre todo por las formas de financiación que exigen cada vez más documentación administrativa y técnica.

De otra parte el aspecto general del pueblo es aceptable desde el punto de vista arquitectónico y de diseño urbano, por lo que las Normas Subsidiarias que se proyectan se encaminarán:

- a potenciar la remodelación de las viviendas antiguas que lo precisen, y la construcción sobre los solares existentes en el suelo urbano.

- salvaguardar los valores estéticos del pueblo y de sus principales construcciones, para mantener la propia y genuina estructura urbana del pueblo de Solana de los Barros.

- a cuantificar y prever las demanda potencial de suelo para la construcción de futuras promociones de viviendas, tanto públicas como privadas.

2.4.- SERVICIOS URBANOS

2.4.1.- RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento es completa, encontrándose en buenas condiciones de conservación.

En el horizonte de unos breves años se planteará el problema de que todas la aguas residuales deberán ser tratadas antes de producirse su vertido a los cauces naturales si se desea lograr que los mismos se encuentren en un adecuado estado para su utilización, por lo que habrá de acometerse, en un futuro no muy lejano, la construcción de un sistema de depuración de las aguas residuales que haga el correspondiente tratamiento sanitario de las mismas. La rapidez sobre la provisión del sistema de depuración debe estar aparejada a la implantación de los usos e instalaciones necesarios previos a los vertidos en el rio.

Un buen punto de partida son los proyectos acogidos a Fondos Europeos, mediante los que se intenta la sucesiva prolongación de los emisarios de buena parte e los municipios de la Región para poder acometer, en futuro no muy lejano, la depuración de los residuos urbanos.

2.4.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El depósito y la red actualmente existentes son suficientes para resolver las necesidades de la población.

La red de distribución está en la actualidad en buen estado de conservación, si bien por el contenido en carbonatos del agua la sección eficaz de las tuberías van reduciéndose en algunos puntos por la calcificación, por lo que ha de ir reponiéndose o limpiándose en las partes que la práctica aconseje.

2.4.3.- ALUMBRADO PUBLICO

Como se señaló en la Memoria informativa el alumbrado público es escaso e insuficiente en su dotación e incorrecto en su cableado, grapado a pared y colocación de luminarias.

Se propone en estas Normas:

- una red suficiente con previsión de los distintos tipos de luminarias adaptadas a la necesidad de iluminación en cada zona.

- la sustitución progresiva del cableado aéreo o grapado en fachada, por el entubamiento subterráneo de esta instalación.

2.5 ANALISIS DEL MEDIO URBANO

2.5.1. Crecimiento Urbano

El núcleo urbano de Solana de los Barros ha sufrido un crecimiento ya reseñado en el Plano de Información 10.

Su núcleo originario se sitúa en la zona limitada por la calle Francisco Pizarro al Norte, Avenidas de Extremadura, Cáceres y Doctor Fleming al Oeste, Espronceda y Oriente al Este. Su límite Sur es más impreciso y consiste en dos líneas que unirían la calle Oriente con la calle Doctor Fleming y ésta con la calle Cáceres.

En un primer periodo el crecimiento va a realizarse por el sur y el Oeste, zona por la que se va a ampliar este crecimiento en un tercer momento con el desarrollo de la Avenida de Santa Marta. Los últimos crecimientos se realizan en torno a esta última avenida y por el Noroeste en los terrenos de Casillas, a la vez que se van ocupando los últimos huecos en donde es posible la edificación de los bordes Norte y Este.

El crecimiento actual tiende a producirse en las áreas y direcciones siguientes:

Al Noroeste, en los terrenos del Cortijo de Casillas, con uso preferentemente residencial.

Al Oeste, en paralelo a la calle Badajoz con un uso mixto residencial-industrial.

Al Suroeste en la Avenida de Santa Marta, tiende a desarrollarse el uso industrial.

En relación con las Aldeas diremos lo siguiente:

Aldea de Cortegana: El crecimiento se encuentra estabilizado, no apareciendo ninguna tendencia clara.

Aldea de Retamal: Tiene una orientación definida su desarrollo urbano, tendiendo a ocupar el área situada entre las Carreteras de Cortegana y Solana.

2.5.2. Situación urbanística actual

En la Memoria Informativa se ha estudiado el medio urbano y toda su problemática urbanística. Las consecuencias que se extraen inmediatamente delestudio son las siguientes:

Se están realizando parcelaciones y edificaciones fuera del perímetro definido por la delimitación de suelo urbano. Estas transgresiones se localizan fundamentalmente en dos áreas: Al Noroeste en los terrenos de Casillas con uso residencial y al Suroeste en la calle San Isidro con uso industrial.

Se constata el hecho de que tanto las nuevas parcelas como los nuevos viarios y edificaciones realizados en las áreas antes mencionadas se eefctúan sin un criterio técnico de ordenación, quedando además las calles sin infraestructura ni pavimento, las parcelas sin delimitar ni vallar y las edificaciones inacabadas.

Las Aldeas de Retamal y Cortegana no se incluyeron en el Proyecto de Delimitación vigente, no definiendose por tanto la delimitación vigente, no definiéndose por tanto la delimitación de su suelo urbano.

Especificamente y en relación con la edificación es de señalar que la altura tradicional de una y dos plantas se ha conservado en la totalidad de los tres núcleos urbanos: en cambio si es de destacar el mal uso de materiales en fachadas, especialmente azulejos, así como la utilización de fibrocemento en cubiertas en vez de la teja tradicional. Por último señalar el uso del aluminio en balcones y cierres.

DILIGENCIA: para hacer constar que la documentación que
se aporta en soporte digital es copia fiel del documento
Fecha: 18/10/12 El Secretario

3.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACIÓN.

3.1. Descripción y JUSTIFICACION de la propuesta en el casco urbano.

Expuestos los fines y objetivos que se persiguen el presente proyecto de Normas Subsidiarias de Solana de los Barros, y atendiendo a los mismos, es obligado precisar la delimitación de suelo existente analizando dos puntos en los que debe ser ampliada y en cuales puede ser reducida.

Asimismo tras el análisis de la realidad urbanística existente en Solana de los Barros, nace la única aportación formal de la propuesta a la morfología del Municipio, y que básicamente se puede resumir en :

1.-Nueva Delimitación de Suelo Urbano: mediante la revisión y ordenación de los bordes de las anteriores NN.SS y modificaiones a esta, con la exclusión o ampliación de los terrenos que se reflejan en el plano correspondiente, y sin perjuicio de que tras los periodos de exposición pública y tras recibir las pertinentes Alegaciones esta Delimitación pueda ser cambiada.

2.-Rediseño de los vacios urbanos existentes, nuevo trazado viario y revisión de las modificaciones de alineaciones planteadas en las anteriores NN.SS, tanto en bordes como en interior del casco urbano. Mediante estas operaciones se intenta conseguir unas formas y dimensiones de manzana acordes con la edificación futura, y la conformación de una red viaria racional, ajustándose en la medida de los posible al topográfico existente.

3.-Estudio y diseño de la conexión de los distintos accesos al pueblo.

4.-Regulación de las condiciones de uso y edificación, y revisión de las anteriores ordenanzas incluidas en la anterior NN.SS.

5.-Mejora y previsión de los espacios libres.

3.2. Descripción y JUSTIFICACION de la propuesta en el ámbito del término Municipal.

Las determinaciones de la propuesta en el suelo no urbanizable pasan por las Normas de protección de las distintas zonas señaladas en el plano correspondiente, con diversos grados y formas de protección superpuestas: así como por el ordenamiento de las zonas en las que está previsto la realización de proyectos tendentes a una mejora en las infraestructuras y equipamiento de Solana de los Barros.

En el Término se han distinguido zonas muy diferenciadas, distinción que ha aflorado en los distintos aspectos de los estudios realizados de cara a la memoria informativa: Paisaje, flora, fauna, cultivos.....

Se señalan las distintas zonas en Suelo No Urbanizable:

- Zonas de Infraestructura
- Zonas de Protección
  - ZP de Valor agrícola
  - ZP Forestal
  - ZP arqueológica
  - ZP Cementerio
- Zonas de Ordenanza de Dominio Público
  - ZODP Hidrografía
  - ZODP Vías
  - ZODP Vías pecuarias, cañada real
  - ZODP Red energética eléctrica
  - ZODP Red energética gas.

Tal como se preveía en las NN.SS anteriores se mantiene la necesidad de la redacción de un **Plan Especial de Protección y Mejora de la Cornisa sobre el Río Guadajira** en el ámbito del Suelo no Urbanizable.

* Se marcan como objetivos de éste:

- el Saneamiento mejora y adecentamiento de la cornisa así como la mejora de las perspectivas visuales del borde Este de Solana sobre el río.
- La consolidación de las tierras frente al proceso de erosión, mediante repoblación forestal.
- la limpieza y ornato de un espacio inutilizado en la actualidad que será destinado a uso público.

* Condiciones particulares:
  - Se respetarán los huertos existentes y aquellos en que se prevea vayan a tener rendimiento suficiente para justificar su explotación, el resto se repoblará con especies arbóreas creando un sistema de veradas y plataformas que permitan su accesibilidad y uso.

* Sistema de gestión : municipal
* Sistema de actuación: Cooperación.

Estas zonas se distinguen fácilmente sobre el terreno y sobre la planimetría.

4.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO POR APLICACIÓN DEL ARTICULO 10 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA. (L.S.)

Hay terrenos que sin ninguna duda son urbanos, como es el caso de las zonas centrales de las ciudades o pueblos. Los problemas aparecen en la periferia que es donde hay que trazar la línea límite. Las ciudades no crecen por áreas acabadas, sino que los crecimientos tienen en cada momento grados muy diferentes de urbanización y edificación, y a la vez se intercalan con terrenos que mantienen usos y características rurales. En consecuencia, la fijación de la línea límite no es automática y el problema tendrá diferentes soluciones en función de los criterios que se empleen.

La delimitación de suelo urbano tendrá por objeto la determinación de aquella parte del territorio que ha sufrido el proceso de diferenciación público-privado (con la formación de tejido urbano), de aquella otra parte que mantiene características rurales. Esta determinación se hace en base a la situación en que se encuentra el territorio en momento en que se realiza este proyecto, es decir se consideran urbanas aquellas áreas que han sufrido en grado suficiente el proceso de transformación rural-urbano. El resto del suelo del término Municipal podrá ser "urbanizable" o "no urbanizable". En el caso de Solana de los Barros parece conveniente hacer provisión de suelo "urbanizable", por lo que el suelo del término Municipal no incluido dentro de la delimitación de suelo urbano o urbanizable que se plantea, tendrá la consideración de "no urbanizable" (lo que no quita que dentro de este tipo de suelo se diferencien una serie de categorías dignas de protección).

Contribuyendo a la diferencia de contenido entre las determinaciones propias del espacio urbano y las del espacio rural están las diferentes obligaciones que la Ley establece para propietarios de terrenos, según pertenezcan o no al suelo urbano, y que se especifican en los artículos correspondientes al Título I de la L.S. (Cap. II y siguientes).

4.1. Encuadre legal

Artículo 10 L.S.

"Constituirán el Suelo Urbano:

a) Los terrenos a los que el Planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por

acupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior."

4.2. Criterios de la Delimitación

Desarrollando la definición legal de suelo urbano en relación con el Pliego de Prescripciones Técnicas de la DGVUT, el contenido del proyecto en este orden de cosas ha sido concebido en los siguientes términos:

- En Suelo Urbano, aquellos terrenos en los que estén definidos los usos posibles del suelo y las alineaciones de vías y espacios públicos, bien consolidando la situación de hecho, bien completándola o modificándola a través de las determinaciones del proyecto, debiendo además concurrir las circunstancias previstas en el apartado a) del artículo 10 de la L.S.

- En base a estos postulados se consideran como Suelo Urbano los siguientes:

A.- Todos los terrenos comprendidos en el casco urbano, entendiéndose como tal la zona consolidada por la edificación hasta límite de calles perimetrales; cumpliendo estos terrenos los siguientes requisitos:

* están definidos los usos.
* están definidas alineaciones de vías y espacios libres.
* están edificados al menos en las dos terceras partes de la totalidad de los terrenos edificables.

B.- Aquellos terrenos exteriores que cumplen con las condiciones que marca el artículo 10 L.S., o que completan manzanas que por causas diversas tienen formas poco aprovechables para la construcción.

5.- ESTUDIO, EVALUACION Y JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

Se prevén 5 sectoresde Suelo Apto para Urbanizar (SAU). En anexo 1 de esta Memoria Justificativa se recogen las superficies totales de cada uno de estos Sectores delimitados, así como las condiciones de Aprovechamiento y las cesiones mínimas obligatorias que han de establecerse en los correspondientes Planes Parciales que, los desarrollen (conforme a Reglamento de Planeamiento).

6.- JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERISTICAS AGRICOLAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS, PAISAJISTICAS, HISTÓRICO-ARTISTICAS O DE CUALQUIER OTRO TIPO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Como se ha destacado en distintos puntos se establecen varias áreas o zonas en el Suelo no urbanizable del Término Municipal, por sus condiciones y situación, a las que se superponen las pautas habituales de protección en este tipo de suelo: protección de carreteras, tendidos eléctricos de alta tensión, de cauces, cementerio....

Con la diferenciación de estas zonas en Suelo no Urbanizable es la de aplicar una normativa específica a cada uso y tipo de suelo, de modo que responda a una adecuación a la realidad y por tanto a la protecciòón del medio rural en lo que se refiere a la implantación de las edificaciones.

Se establecen las siguientes limitaciones en el Suelo no Urbanizable:

- No se podrán realizar otros edificios e instalacioens que los destinados a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución y servicio de las obras públicas.
- Excepcionalmente , y en las condiciones fijadas de procedimiento se permitirán edifcios e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social qeu hayan de emplazarse en el medio rural.
- Se permitirán edificaciones para vivienda unifamiliar aislada siempre que se ubiquen en aquellos lugares donde no existe la posibilidad de formación de núcleo de población.
- En ningún caso se permitirá la realización de parcaelaciones urbanisticas en este suelo, entendidad cono la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a formación de núcleos de población.

Las distintas zonas de sulo no urbanizable afectadaspor legislación sectorial especifica habrna de observarse, con independencia de lo establecido en la Normativa Urbanística de las presentes Normas Subsidiarias.

En la Normativa Urbanística quedan recogidas las condicones de las construcciones que hayan de ubicarse en el Suelo no Urbanizable, así como las condiciones objetivas que dan lugar a la formación de Núcleo de Población.

7.- JUSTIFICACION DEL CATALOGO, EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Se realiza un catálogo en el se incluyen los edificios y conjuntos de interés, con grados de protección diferentes en cada caso.

Se recogen en el Catálogo los edificios incluidos en el inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, y los yacimientos arqueológicos reseñados en la Cartas Arqueológicas de la misma D.G.

En el presente Documento se incluye plano con los diferentes edificios y elementos a proteger.

Se fijan los niveles de protección propuestos que son los correspondientes a las habituales protecciones: Protección integral, protección de fachadas y protección ambiental. Estos niveles de protección irán en concordancia con las diferentes Normas de protección incluidas en la Normativa Urbanística que acompañará el documento definitivo.

Edificaciones y Espacios Urbanos Singulares

Se incluyen en este apartado aquellos edificios y espacios urbanos que sin tener catalogación de monumento y dados sus valores arquitectónicos y urbanos se hacen acreedores de una protección especial.

Se distinguen dos categorías:

a) Edificios con valor histórico-arquitectónico. Son elementos que en función de sus características se clasifican como edificios objeto de Protección.

b) Espacios urbanos de valor ambiental. Se incluyen aquellos espacios y edificios que los conforman, que constituyendo una unidad necesitan una protección a la hora de ser renovados para que la obra resultante quede integrada en el conjunto al que pertenecía.

La ubicación de los edificios y espacios urbanos incluidos en las dos categorías figuro en el plano nº OU4.1.

En la Normativa Edificatoria se definen las formas de actuación sobre estos edificios y espacios urbanos.

En el caso de los edificios objeto de Protección, las intervenciones que se realicen en estos edificios deberán respetar sus valores estéticos destacados.

Relación de Edificios con valor histórico-arquitectónico y espacios urbanos de valor ambiental.

a) Edificios con valor histórico-arquitectónico.

1.- Iglesia
2.- Puente sobre el río Guadajira
3.- Yacimiento arqueológico
4.- Pilar

b) Edificios de interés ambiental Grado 1.

1.- Ayuntamiento

c) Edificios y Entornos de interés ambiental Grado 2.

Calle, Plaza, Avenida	Edificio
Plaza de la Iglesia	
Plaza de España	nº 11
Plaza de Antolín Hurtado	
Avd. de Extremadura	nº 12
Entorno del Puente	
C/ Magdalena	nº 4
C/ Santa Bárbara	nº 14, nº 16, nº 17
C/ Labradores	
C/ Hernán Cortes	
C/ Doctor Fleming	

La aprobación de dicho catálogo se efectuará simultáneamente con la de estas Normas Subsidiarias, en cumplimiento del punto 3 del artículo 86 del R.P.

8.- CONDICIONES EN QUE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEBERAN DE SER REVISADAS O SUSTITUIDAS POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

Conforme a lo establecido en la normativa legal vigente, señalamos en este apartado, aquellas circunstancias por las cuales habrá de llevarse a cabo una revisión de estas Normas Subsidiarias, o bien su sustitución por un planeamiento de orden superior, donde se fijarán los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones que puedan producirse en la evolución de este planeamiento, y el modelo de desarrollo urbano inicialmente establecido.

Los indicadores que determinarán estas circunstancias son:

A.- Que el crecimiento real medio anual supere el 3%.

B.- Que se produzca un trasvase de población activa de los sectores primarios y secundarios al terciario, acercándose a la media nacional.

C.- Que exista un aumento importante de la renta per-cápita.

D.- Que se haya edificado la totalidad del suelo urbano.

JUSTIFICACION de la suficiencia de las Zonas Verdes previstas, en cumplimiento de las determinaciones impuestas en el artículo 72.2 d) en relación con el artículo 78.1. del texto refundido de la Ley del Suelo, y demás previsiones sobre equipamiento.

Se establece una previsión de parques y Zonas Verdes públicos, en proporción no inferior a 5 m²/habitante, para una población total de 2.900 habitantes distribuidos en

Solana de los Barros: 2.200 hab 11.000 m² de zona verde
Aldea de Retamal: 420 hab. 2.100 m² de zona verde
Aldea de Cortegaba: 280 hab. 1.400 m² de zona verde

SOLANA de los BARROS	
EXISTENTES	
PARQUE junto a campo de futbol	7.769 m²
PLAZA Antolin Hurtado	883 m²
PLAZA de España	464 m²
PLAZA de la Iglesia	162 m²
PLAZA Luis Cadenas	896 m²
AVD de Extremadura	239 m²
AVD de Santa Marta	204 m²
AVD Santa Marta con C/ El Barro	334 m²
C/ Mirasol	712 m²
C/ Acequchal	191 m²
TOTAL EXISTENTES	**11.854 m²**
PREVISTAS EN U.E.	
U.E. 5	1.574 m²
U.E. 13	9.600 m²
U.E. 6	1.559 m²
U.E. 7	4.312 m²
U.E. 8	4.313 m²
TOTAL PREVISTAS EN U.E.	**21.358 m²**
DETERMINADAS POR LAS NORMAS	
ZONA AJARDINADA PERIURBANA	15.865 m²
A.S. 1	115 m²
A.S. 3	4189 m²
TOTAL DETERMINADAS POR N.N.S.S.	**20.169 m²**
TOTAL SUPERFICIE ZV	**53.381 M²**

Aldea de CORTEGANA	
EXISTENTES	
PLAZA 3ª Edad	170 m²
C/ Espronceda	262 m²
C/ Buenavista	88 m²
TOTAL EXISTENTES	**520 m²**
DETERMINADAS POR LAS NORMAS	
PARQUE Balsa de Apechin	3.805 m²
C/ Buenavista	235 m²
TOTAL DETERMINADAS POR N.N.S.S.	**4.040 m²**
TOTAL SUPERFICIE ZV	**4.560 M²**

ZONAS VERDES	
Aldea de RETAMAL	
EXISTENTES	
PARQUE Antonio Trigo	979 m²
PLAZA de los Caidos	924 m²
PLAZA de la Ermita	207 m²
TOTAL EXISTENTES	**2.110 m²**
PREVISTAS EN U.E.	
U.E. 9	2.046 m²
U.E. 10	1.125
TOTAL PREVISTAS POR U.E.	**3.171 m²**
DETERMINADAS POR LAS NORMAS	
A.S. 5	457 m²
TOTAL DETERMINADAS POR N.N.S.S.	**457 m²**
TOTAL SUPERFICIE ZV	**5.738 M²**

Todo esto con independencia de las superficies destinadas a Zona verde establecida para cada uno de lo sSau, en los que se establecen las uperficies mínimas establecidas por el Reglamento de Planeamiento para este tipo de Suelo, que a su vez es suficiente respecto a las viviendas previstas para cada superficie de SAU.

Se establece previsión de zona de crecimiento del suelo dotacional educativo, recogido de una de las modificaciones puntuales de las anteriores NN.SS.

Se delimita la zona donde se instala actualmente el ferial como superficie de equipamiento e icorporada al SAU 1, con zonas verdes colindantes.

El la zona de las piscina se incorpora la superficie del polideportivo como equipamiento general de la ciudad.

El resto de las dotaciones previstas para la villa de Solana de los Barros pasan por la obtención d elos terrenos correspondientes a las cesiones obligatorias establecidas por el Reglamento de Planeamiento para cada uno de los sectores de Suelo Apto para urbanizar delimitados. En las dos pedanías, Cortegana y Retamal, las dotaciones actuales son suficientes para el crecimiento previsto.

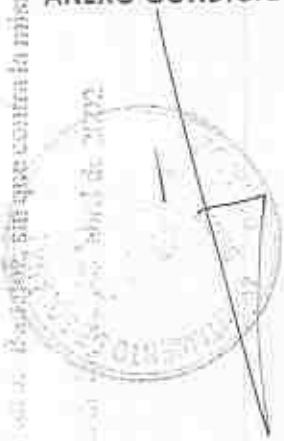
EQUIPO REDACTOR

Han intervenido en la elaboración del presente documento

Antonio López Carpio	Arquitecto, director del equipo
Belén Abreu Cervera	Arquitecto
Camilo González Maqueda	Licenciado en Ciencias Biológicas
Susana Correa Gordillo	Arquitecto técnico
José Carlos Ayago	Estudiante Ccias. biológicas e Ing. Téc. Agrícola.
Laura Fernández	Ingeniero técnico industrial. Estudiante Ing. sup.

Badajoz Noviembre de 2001

ANEXO CONDICIONES PARTICULARES SECTORES SUELO APTO PARA URBANIZAR.



DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: S.A.U. 1
DELIMITACION .....: Según plano OU2.1
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 80.290 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Plan Parcial
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Bruta del Sector: 0,70 m²/m²

Densidad Total: 50 viv/hab.

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 2)

Tipología Edificación: Manzana cerrada, unifamiliar adosada

Edificabilidad Neta por manzana: RESIDENCIAL: Para 1 planta: 0,9 m²t/m² (1 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 2 plantas: 1,8 m²t/m² (1,9 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial)

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

DERECHO A URBANIZAR: Se adquiere con la Aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: S.A.U. 2
DELIMITACION .....: Según plano OU2.1
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 50.796 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Plan Parcial
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Bruta del Sector: 0,70 m²/m²

Densidad Total: 50 viv/hab.

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 2)

Tipología Edificación: Manzana cerrada, unifamiliar adosada

Edificabilidad Neta por manzana: RESIDENCIAL: Para 1 planta: 0,9 m²t/m² (1 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 2 plantas: 1,8 m²t/m² (1,9 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial)

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento. terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

DERECHO A URBANIZAR: Se adquiere con la Aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: S.A.U. 3
DELIMITACION .....: Según plano OU2.1
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 26.019 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Plan Parcial
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Bruta del Sector: 0,70 m²/m²

Densidad Total: 50 viv/hab.

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 2)

Tipología Edificación: Manzana cerrada, unifamiliar adosada

Edificabilidad Neta por manzana: RESIDENCIAL: Para 1 planta: 0,9 m²t/m² (1 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 2 plantas: 1,8 m²t/m² (1,9 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial)

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

DERECHO A URBANIZAR: Se adquiere con la Aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: S.A.U. 4
DELIMITACION .....: Según plano OU2.1
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 25.006 m²



GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....:	Plan Parcial
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .:	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....:	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....:	Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Bruta del Sector: 0,50 m²/m²

Densidad Total: 25 viv/ha.

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 2)

Tipología Edificación: Unifamiliar aislada/ Unifamiliar pareada

Edificabilidad Neta por manzana: a definir por el correspondiente Plan Parcial

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

DERECHO A URBANIZAR: Se adquiere con la Aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: S.A.U. 5
DELIMITACION .....: Según plano OT1.2
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 117.447 m² (11,7 Has)

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Plan Parcial
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Bruta del Sector: 0,25 m²/m²

Densidad Total: 25 viv/ha

Uso: Residencial

Tipología Edificación: Unifamiliar aislada/ Unifamiliar pareada

Edificabilidad Neta por manzana resultante: a distribuir por el correspondiente Plan parcial.

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

DERECHO A URBANIZAR: Se adquiere con la Aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

ANEXO CONDICIONES PARTICULARES UNIDADES DE EJECUCION.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 5
DELIMITACION .....: Según plano OU1.1
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 11.104 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Planes Especiales / Estudio de Detalle
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .:	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....:	Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 2)

Tipología Edificación: Manzana cerrada, unifamiliar adosada

Edificabilidad bruta: RESIDENCIAL: Para 1 planta: 0,9 m²t/m² (1 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 2 plantas: 1,8 m²t/m² (1,9 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial)

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 6
DELIMITACION .....: Según plano OU1.2
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 116.182 m²

GESTION Y EJECUCION:

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

SE ENCUENTRA EN EJECUCION

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 7
DELIMITACION .....: Según plano OU1,2
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 46.324 m²

GESTION Y EJECUCION:

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

SE ENCUENTRA EN EJECUCION

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 8
DELIMITACION .....: Según plano OU1.2
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 41.774 m²

GESTION Y EJECUCION:

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

SE ENCUENTRA EN EJECUCION

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 9
DELIMITACION .....: Según plano OU1.3
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 20.411 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Planes Especiales / Estudio de Detalle
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 2)

Tipología Edificación: Manzana cerrada, unifamiliar adosada

Edificabilidad bruta: RESIDENCIAL: Para 1 planta: 0.9 m²t/m² (1 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 2 plantas: 1,8 m²t/m² (1.9 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial)

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 10
DELIMITACION .....: Según plano OU1.3
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 11.414 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Planes Especiales / Estudio de Detalle
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m³/m²

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 2)

Tipología Edificación: Manzana cerrada, unifamiliar adosada

Edificabilidad bruta: RESIDENCIAL: Para 1 planta: 0,9 m²t/m² (1 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 2 plantas: 1,8 m²t/m² (1,9 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial)

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E. Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 11
DELIMITACION .....: Según plano OU1.3
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 9.810 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Planes Especiales / Estudio de Detalle
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 12
DELIMITACION .....: Según plano OU1.3
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 6.102 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....:	Planes Especiales / Estudio de Detalle
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .:	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....:	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....:	Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Industrial

Tipología Edificación: Manzana cerrada

Edificabilidad bruta: INDUSTRIAL: 1 m²t/m²

Altura Máxima Edificable: 2

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.

DATOS BASICOS:

DENOMINACION .....: U.E. 13
DELIMITACION .....: Según plano OU1.1
SUPERFICIE DE LA UNIDAD ...: 22.129 m²

GESTION Y EJECUCION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO .....: Planes Especiales / Estudio de Detalle
PLANEAMIENTO DE EJECUCION .: Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO....: Privada

USOS Y DETERMINACIONES:

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad máxima de la U.E: 1 m²/m²

Uso: Residencial (Ordenanza tipo 3)

Tipología Edificación: Manzana cerrada, unifamiliar adosada, y colectiva.

Edificabilidad bruta: RESIDENCIAL: Para 1 planta: 0,9 m²t/m² (1 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 2 plantas: 1,8 m²t/m² (1,9 m²t/m² pta. baja uso distinto a residencial); para 3 plantas: 2,25 m²t/m² (2,45 m²t/m² pta. Baja uso distinto a residencial).

Altura Máxima Edificable: 3

RESERVAS Y DOTACIONES: Cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanos (Art. 74 LSOTEX).
Supletoriamente según artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CESIONES: 10% aprovechamiento, terrenos destinados a Viales, Zonas verdes y dotaciones

Potestativamente podrá presentarse en el ámbito de la U.E., Plan Especial de Ordenación y/o estudios de Detalle en ámbito más restringido con el contenido documental y fases expresadas en la LSOTEX.