APARTADO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 69, 70 Y 75 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y LOS CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.1. ANTECEDENTES

En el momento de redacción de este Plan General de Táliga, ha tenido lugar la aprobación y entrada en vigor de la nueva ley del suelo de Ordenación del Territorio de Extremadura, aprobada con fecha 14 de Diciembre de 2.001 y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007)

El Planeamiento en vigor en la fecha de redacción de este Plan General, para el Municipio, es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente en 1984.

Según los datos de estadística, que aparecen en la Memoria Informativa de este documento, en el año 1.900, el número de habitantes era de 749, en el año 1.955, era de 1.652 y en el año 2.004, hay 712 habitantes. Los datos económicos del Municipio aparecen reflejados en el Anexo 1 de la Memoria Informativa.

Existe una fuerte regresión en la población, desde mediados de siglo. Esta evolución a nivel, de todo el territorio español, se ha dado generalizadamente, por la emigración de los pequeños núcleos de población a otros núcleos de mayor población y también hacia la costa, ante las expectativas de mejores posibilidades de trabajo, ocio, etc.

Pero actualmente existe una estabilidad en el número de habitantes, y con ello, la demanda de nuevas viviendas y rehabilitación de los existentes, sigue existiendo. Esta situación esta relacionada con las expectativas de nuevas viviendas respecto al número de familias, en las que han pasado de una vivienda por hogar a más de una, (como segunda vivienda) seguramente la relación con el poder adquisitivo de las familias y la evolución de la estructura familiar.

Existe demanda de suelo para construcción de nuevas viviendas y también para rehabilitación en el casco antiguo.

1.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Los fines y objetivos que figuran en el Artículo 5, de la LESOTEX introducen avances con respecto a los siguientes puntos.

CRITERIOS GENERALES

- Subordinar el planeamiento al interés general.
- Vincular a los destinos públicos o privados, los usos del suelo con la calidad del medio urbano o natural.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo.
- Evitar la especulación

- Impedir la desigual atribución de beneficios.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías.

OBJETIVOS GENERALES

- Organización racional conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo. Clasificación y calificación, del mismo. Determinación reserva y afección del suelo.
- Forma de gestión de las condiciones de ejecución. Programación, urbanización y edificación.
- Conservación y rehabilitación de las condiciones existentes.
- Consolidación del patrimonio publico del suelo.
- Reserva para viviendas V.P.O.
- Protección del paisaje y entorno natural.
- Reserva para dotaciones públicas.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARTICULARES DE PLANEAMIENTO

Determinaciones y previsiones

1.3.1. SUELO URBANO

1. USO RESIDENCIAL:
- Desarrollo y protección de las características del casco urbano:
- Protección del Patrimonio y mejora de las tipologías
- Mantenimiento de la trama viaria
- Características de la tipología edificatoria
- Se mantiene el tamaño de las parcelas existentes
- Aprovechamiento bajo cubierta. Regulación

2. USO INDUSTRIAL:
- Ampliar en la zona con calles de servicios urbanísticos
- Integrar el viario actual
- Nuevo Semillero de Empresas

3. USO DOTACIONAL:
- Cumplimiento de los Estándares
- Características de la tipología edificatoria

1.3.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Unidades de Actuación 1-4
- Desarrollo y Gestión.
- Alineaciones, tipologías, etc.
- Cumplimiento de los Estándares mínimos de calidad
- Cesiones
- Reservas para VPO

1.3.3. SUELO NO URBANIZABLE

- Determinaciones para el común.
- Determinaciones para el protegido:
    1. Protección ambiental, natural, paisajístico y cultural
    2. Protección estructural, hidrológica, agrícola, ganadera y forestal
    3. Protección infraestructural y equipamientos.

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLANEAMIENTO

El contenido del Plan General de Táliga cumple con lo expuesto en el Artículo 75 de la LESOTEX, conteniendo particularmente:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación: Estructural y Detallada
- Normas Urbanísticas
- Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras.
- Estudio Abreviado de Impacto Ambiental

APARTADO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.

2.1. CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

En relación, a la clasificación del suelo y su régimen urbanístico se estará a lo dispuesto en el Titulo I "El Régimen urbanístico del suelo", CAPITULO I, la Clasificación del suelo y CAPITULO II, El régimen de las distintas clases de suelo, clasificándose en:

1. Suelo urbano: Consolidado
   No Consolidado
2. Suelo no urbanizable común.
3. Suelo no urbanizable protegido.

Será objeto de este Plan General, determinar las condiciones de edificación, el establecimiento de usos globales y compatibles, la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbano no consolidado.

Para determinar la clasificación del suelo se ha tenido en cuenta los Art. 9, 10 y 11 del la Ley 15/2003.

El suelo urbano consolidado se encuentra urbanizado, teniendo todas las infraestructuras y demás condiciones. La zona situada al Oeste del Municipio también es incluida al estar urbanizada y con los respectivos accesos acondicionados. En cuanto al urbano no consolidado, no dispone de los servicios necesarios, además de atribuirle un aprovechamiento superior al existente realmente, por lo que deberán ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora. El resto de terrenos se considerará como no urbanizable con sus distintas categorías según sus condiciones.

2.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

2.2.1. USO RESIDENCIAL

Casco Antiguo:

El casco urbano consolidado de La Táliga, presenta unas características específicas, (con una morfología radial) especialmente en relación al trazado de las calles y la fragmentación del suelo. No existen trazados lineales ni amplias calles. Se trata de trazados tortuosos que se amplían en pequeños patios para permitir al acceso a otras viviendas que surgen de segregaciones sucesivas. Estas características, se tienen en cuenta con respecto a las siguientes determinaciones:

1. Protección del patrimonio y mejora de las tipologías edificatorias existentes.

2. Mantenimiento de la trama viaria, la parcelación existente y su ocupación.
3. Características de composición tradicional de las fachadas.
4. Se permite la edificación sin restricción en el tamaño de parcelas existentes en el Casco Antiguo Consolidado.
5. Se permiten excepcionalmente los retranqueos, en función de los descuadres existentes, en las medianeras.

La tipología que se aplica en esta zona es la Edificación Manzana Compacta (EAV-EMC)

La población crece hacia el Este, habiéndose convertido esta zona en una nueva parte del Municipio con viviendas de nueva construcción adosadas, al estar disgregado por la Rivera de Táliga, se pretende limitar esta zona y "cerrarla" con un Semillero de Empresas. (Modificación 1 del PDSU)

Residencial Ensanche:

Se encuentra situado con el anterior hacia el Norte, hasta la Carretera de Valverde.

El crecimiento normalmente del municipio, ha generado desarrollo de construcciones de viviendas, como crecimiento espontáneo y natural del casco antiguo.

Esta zona no se ha desarrollado por existir viviendas con huertos de grandes superficies, se pretende individualizar cada zona con una Unidad de Actuación para su desarrollo inmediato, y continuar con la morfología radial del Municipio.

La tipología que se aplica en esta zona es la Edificación Manzana Compacta (EAV-EMC) y Edificación Aislada Exenta (EA-EAE)

2.2.2. USO INDUSTRIAL

Este uso era compatible con el Residencial, en muchas de sus categorías, se pretende limitar dichas categorías y crear un nuevo Polígono de Semillero de Empresas, separado del Uso Residencial, dicha ampliación se produce en la zona más Oriental del Municipio, aprobado definitivamente como la Modificación 1 del PDSU de Táliga, en Enero de 2008.

La tipología que se define es la Edificación Aislada Adosada (EA-EAA)

2.2.3. USO DOTACIONAL

Comprende los ámbitos para usos deportivos y dotacionales, a la vez que las zonas verdes. Dichas Dotaciones están situados de forma disgregada en el Municipio, En cuanto a los equipamientos Deportivos están en la zona Este del casco, sin ningún nexo de unión con éste, se pretende anexionarlo al casco con un boulevard de acceso.

La tipología que se define es Edificación Tipológica Específica (ETE)

2.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Unidades de Actuación 1-4

Se trata de la zona del ensanche del casco antiguo, dentro del límite del PDSU antiguo, sin que se encuentren ejecutadas sus calles.

No es preciso realizar parcelaciones porque la trama urbana se encuentra consolidada. Sólo se deben hacer cesiones para la ampliación de los viales y las correspondientes que se reflejan en la Ley del Suelo 15/2001 y su Reglamento (7/2007). Sí deben sufragarse por los propietarios, los gastos de urbanización. A estos efectos se calculan más adelante los costes aproximados de la urbanización, como paso previo a la obtención de la licencia de obras, deberá haberse abonado y la calle deberá estar realizada antes de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

Los cálculos y propuestas de reparto de los costes de urbanización aparecen desarrollados en el epígrafe de Asunción Plena del conjunto de derechos y deberes que caracterizan el nuevo régimen de propiedad del suelo.

La tipología que se aplica en esta zona es la Edificación Manzana Compacta (EAV-EMC) y Edificación Aislada Exenta (EA-EAE)

2.4. SUELO NO URBANIZABLE

Se define como suelo no urbanizable el que está clasificado como tal por la Ley (Art.11 de la LESOTEX) apareciendo delimitado en los planos correspondientes de clasificación. Corresponden a las siguientes clases de suelo:

2.4.1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

No se prohíbe con las presentes Norma, a los efectos de lo dispuesto en el Apartado 2 del Art. 18 de la LESOTEX, el uso en edificación no vinculado a la explotación pecuaria o forestal y de acuerdo con la calificación urbanística se atribuyen los aprovechamientos que se describen para la tipología que se desarrolla.

Esta tipología se desarrolla de acuerdo con el Art. 26 de la LESOTEX, que define los actos de uso y aprovechamiento urbanístico, en la que se indican los requisitos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el Art. 23. Definiéndose en este artículo la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos definidos en el mismo:

a) Bienes de dominio público natural: Se establecen limitaciones y servidumbres con finalidad protectora de su integridad y funcionalidad.

b) Ambiente natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico.
c) Procede su preservación del proceso urbanizado, por tener valor agrícola, agrícola, forestal o ganadero.
d) Inadecuadas

La tipología que se define es la Edificación Tipológica Específica (ETE) Suelo No Urbanizable Común.

2.4.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Sólo se admitirán las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con la necesidad del mantenimiento, mejora o utilización en relación a la potenciación, desarrollo y sostenibilidad del suelo de acuerdo con sus características.

Se prohíbe expresamente:

a) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.
b) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental
c) La implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario.

Se dispone de las siguientes subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable Protegido:

1. De protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno:

- Área de protección del LIC Sierra de Alos y Monte Longo (Ambiental)
- Bienes Protegidos arqueológicos de la Ermita Ntra. Sra. de los Santos y Villa Vieja (Cultural)

2. De protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal:
Tiene por objeto preservar la potencialidad de estos aprovechamientos. Y son los siguientes:

- La Dehesa (Agrícola)

- Ribera de Táliga (Hidrológica)
- Arroyo de los Santos
- Arroyo de la Peña
- Arroyo de Villavieja
- Arroyo del Reventón
- Arroyo del Piojo
- Arroyo del Valle de Segovia
- Arroyo del Entalle

- Arroyo de Barrancas

Cabe destacar que Táliga está dentro del área de influencia del Embalse de Alqueva, que aunque no linde con éste, si ha sido incluida por sus características geográficas y otros.

3. De protección infraestructural y Equipamientos:
Tiene por finalidad preservar la funcionalidad de infraestructura, equipamientos e Instalaciones y son los siguientes:

-EX- 313: que une Villanueva del Freno y Barcarrota, pasando por el a escasos metros del núcleo urbano de Táliga y recorriendo la zona Sur del Término Municipal.
-BA-139: que recorre la distancia entre Santo Domingo de Olivenza y Táliga
-BA-147: que recorre la distancia entre Valverde de Leganés y Táliga
-Caminos públicos
-Además se incluyen las redes de alcantarillado y redes de abastecimiento general.

Los actos de aprovechamiento y uso del suelo, deberán además, ajustarse a lo establecido en el Art. 17 y Art. 26 de la LESOTEX y el Art. 47 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007)

Las tipologías que se definen para este suelo son las de Edificación Tipológica Específica (ETE). No Urbanizable Protegido en sus distintas categorías

2.5. PERÍMETRO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Los perímetros de los Sectores y Unidades de Actuación, se incluyen en los planos que determinan la clasificación del suelo, tienen las siguientes superficies:

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	m2
RESIDENCIAL	125.319,00
INDUSTRIAL	2.838,00
EQUIPAMIENTOS	21.745,00
ZONAS VERDES	4.749,00
VIALES	46.950,00
TOTAL	201.601,00

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	m2
TOTAL	39.823,98

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	**6.197,93**
RESIDENCIAL	2.169,28
EQUIPAMIENTOS	489,28
ZONAS VERDES	676,84

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	**14.165,59**
RESIDENCIAL	4.249,68
EQUIPAMIENTOS	1.151,97
ZONAS VERDES	1.608,66

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	**13.616,78**
RESIDENCIAL	4.085,03
EQUIPAMIENTOS	854,84
ZONAS VERDES	1.374,80

UNIDAD DE ACTUACIÓN 4	**5.843,68**
RESIDENCIAL	2.045,29
EQUIPAMIENTOS	638,19
ZONAS VERDES	601,08

APARTADO 3. FUNDAMENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA (DECRETO 7/2007)

3.1. Justificación de determinaciones de Ordenación Estructural (art. 25)

Tienen la condición de determinaciones de ordenación estructural en las Normas Urbanísticas del presente Plan General las siguientes determinaciones:

1. Se fijan las **directrices** que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que se dan en las Unidades de Actuación sobre Suelo Urbano No Consolidado. Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo.

En orden a conseguir este objetivo, el Plan tiende a cubrir las siguientes directrices:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regulación los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
- Reserva, conforme a la Lesotex y Replanex, de dotaciones e infraestructuras públicas de forma racional en todo el Municipio.

El modelo, en cuanto a la ocupación del territorio, se adecua al Plan Territorial del Embalse de Alqueva, asumiendo todas las directrices en cuanto a protección ambiental, paisajística, desarrollo económico y demás fijados por el propio Plan Territorial.

2. La **clasificación** del suelo y delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas.

Dentro del Término Municipal de Táliga tenemos las siguientes categorías:

1. Suelo urbano: Consolidado
   No Consolidado
2. Suelo no urbanizable común.
3. Suelo no urbanizable protegido.

A las cuales les corresponden las siguientes superficies:

SUPERFICIES TOTALES	
SUELO URBANO CONS. Y NO CONS.	241.425,00 m2
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	5.255.823,00 m2
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	25.818.981,00 m2
TERMINO MUNICIPAL	**31.316.229 m2**

La justificación en cuanto a los criterios de clasificación es la siguiente:

- **Suelo Urbano Consolidado:** Pertenece a esta categoría todas las áreas que forman parte del núcleo de Táliga, además de estar urbanizados y contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento, electricidad y evacuación de aguas residuales. También por estar consolidados al menos dos terceras partes de la calle a la que pertenecen.
- **Suelo Urbano no Consolidado:** Pertenecen a esta categoría los suelos a los cuales se les atribuye un aprovechamiento superior (Unidades de Actuación 1-4), además de no encontrarse totalmente urbanizados conforme al Art. 3 del Replanex.
- **Suelo No Urbanizable Común:** Son los suelos inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos según el presente Plan General, además de no disponer de valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, científicos, históricos, arqueológicos, agrícolas, forestal, ganadero o cualquier otro valor para que se incluyan dentro del Suelo no Urbanizable Protegido.
- **Suelo No Urbanizable Protegido:** pertenecen a esta categoría los suelos que por sus características y valores se incluyen en esta categoría conforme al Art. 11.2 de la Lesotex y el Replanex y son los siguientes:
  - Dehesas
  - Carreteras, y Caminos
  - Márgenes y Zonas húmedas.
  - LIC Sierra de Alor y Monte Longo
  - Zonas Arqueológicas (Villa Vieja y ermita Ntra. Sra. de los Santos)

3. Señalamiento indicativo del **perímetro** geométrico de las **unidades de actuación urbanizadora** y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado. Se justifica la no existencia de Suelo Urbanizable, ya que el crecimiento del Municipio será asumido por los solares vacíos dentro del propio suelo urbano y de los nuevos desarrollos en el Suelo Urbano no Consolidado.

En cuanto a la estructura vial propuesta continúa la existente marcada tradicionalmente en el Suelo Urbano Consolidado, equivalente a una estructura urbana de viales radial del Municipio. Los perímetros geométricos de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado se asumen, además de ajustarse a las lindes de propiedad, por racionalizar su extensión

superficial para que puedan desarrollarse conforme al tipo de Municipio y configurar espacios urbanos coherentes.

Unidades de Actuación en SUNC	Superficie (m2)
Unidad de Actuación 1	6.197,93
Unidad de Actuación 2	14.165,59
Unidad de Actuación 3	13.616,78
Unidad de Actuación 4	5.843,68

Respecto a la secuencia del **desarrollo y programación** de las Unidades de Actuación todas se podrán desarrollar de forma inminente e indistintamente con un orden aleatorio debido a su geometría y otras características.

4. Se establecen los siguientes **usos globales y compatibles** para distintas áreas del suelo urbano:

- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Dotacional

En cuanto a las **intensidades edificatorias, densidades residenciales máximas y aprovechamiento medio** de los suelos clasificados urbanos no consolidados son los siguientes:

Unidades de Actuación en SUNC	Superficie (m2)	Aprovech. medio	Edificabilidad	Densidad residencial máxima
Unidad de Actuación 1	6.197,93	0,35	0,35 m2t/m2s	26 viv/Ha
Unidad de Actuación 2	14.165,59	0,30	0,30 m2t/m2s	21viv/Ha
Unidad de Actuación 3	13.616,78	0,30	0,30 m2t/m2s	24 viv/Ha
Unidad de Actuación 4	5.843,68	0,35	0,35 m2t/m2s	23 viv/Ha

5. Se realizan los tratamientos conforme a la legislación reguladora correspondiente para su protección y funcionalidad de los **bienes de dominio público no municipal**, tales como las carreteras, caminos y sus márgenes y los cauces públicos. Clasificando dichos terrenos como suelo no urbanizable protegido por su carácter de dominio público y otros, y conforme a la legislación sectorial por un lado la Ley 07/1995 de Carreteras de Extremadura y por otro Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo.

6. No existen ni se prevén establecimientos ni actividades de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento dentro del Municipio.

7. No existen ni se prevén establecimientos, instalaciones y actividades de donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas dentro del Municipio.

8. Se determina la **red básica de reservas de terrenos** y construcciones de destino **dotacional público** que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los

principales espacios de uso colectivo. En cuanto a parques y jardines la proporción adecuada no está sujeta a mínimo alguno debido a la población del Municipio (menor de 3.000 habitantes) Esta red de reservas comprende:

- Las Zonas Verdes existentes en el Municipio:
  - Plaza de Extremadura (Área de Juego)
  - Plaza de Zurbarán (Área de Juego)
  - Plaza Luís Chamizo (Área de Juego)
  - Plaza del Castillo(Área de Juego)
  - Parque Infantil (Área de Juego)
  - Varias Zonas de Acompañamiento al viario

- Los Equipamientos generales:
  - Piscina Municipal
  - Campo de fútbol
  - Casa de la cultura y gimnasio
  - Consultorio médico
  - Hogar del pensionista
  - Iglesia de la Asunción
  - Ermita de los Santos
  - Colegio de Enseñanza primaria
  - Ayuntamiento
  - Guardería
  - Cementerio Municipal

- Las infraestructuras y todas las redes de importancia:
  - Depósito de Agua
  - Red de abastecimiento
  - Red de saneamiento
  - Red de electricidad
  - Red de alumbrado público
  - Futura Estación Depuradora de Aguas Residuales
  - Vías públicas y carreteras existentes

Todas estas zonas conforman la Red Básica de Terrenos y Construcciones de destino Dotacional Público. En cuanto al esquema indicativo del funcionamiento de los equipamientos se considera básico y suficientemente proporcionado para este tipo de Municipio, salvo para las zonas de nueva creación en suelo urbano no consolidado.

9. La **delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable** (SNU). Aparecen clasificadas las áreas correspondientes a las distintas clases de este suelo en los planos correspondientes. Se clasifica el suelo según las siguientes condiciones:

NO URBANIZABLE COMÚN:

Su calificación aparece definida en el Art. 23 de la LESOTEX, describiéndose la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que tengan por objeto las allí relacionadas.

NO URBANIZABLE PROTEGIDO:

Su calificación aparece definida en el Art. 24 de la LESOTEX, describiéndose la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o

instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que tengan por objeto las allí relacionadas. Concretamente en el Municipio:

- Dehesas.
- Carreteras y Caminos.
- Márgenes y Zonas húmedas.
- LIC Sierra de Alor y Monte Longo
- Zonas Arqueológicas (Villa Vieja y ermita Ntra. Sra. de los Santos)

10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan y son los siguientes:

- Organización racional conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo. Clasificación y calificación, del mismo. Determinación reserva y afección del suelo.
- Conservación y rehabilitación de las condiciones existentes.
- Consolidación del patrimonio publico del suelo.
- Reserva para viviendas V.P.O.
- Protección del paisaje y entorno natural.
- Reserva para dotaciones públicas.

El uso global (Residencial), incompatibles e intensidades globales para las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC) son reflejadas en las fichas correspondientes con ordenación estructural. También se fijan los usos globales e intensidades para el resto del Suelo Urbano con carácter estructural.

11. Se detallan **previsiones** precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de **viviendas sujetas a algún régimen de protección pública** que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. En todo caso, y como mínimo, la superficie de suelo precisa para la realización del **30 %** del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido en cada unidad de actuación en suelo urbano no consolidado. En la actualidad existe un importante número de viviendas de protección, utilizándose principalmente el modelo de Viviendas Protegidas Autopromovidas

Unidades de Actuación en SUNC	Superficie para VPP
Unidad de Actuación 1	650 m²
Unidad de Actuación 2	1.275 m²
Unidad de Actuación 3	1.225 m²
Unidad de Actuación 4	614 m²

3.2. Fundamentación de la Ordenación Detallada (art. 43.2)

El modelo territorial detallado implantado en el municipio toma como referencia casi en su totalidad el redactado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior. Asumiendo la morfología radial en cuanto al suelo consolidado y el no consolidado. En cuanto al modelo territorial de carácter estructural se toma como referencia el Estudio y Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva.

Se detallan los criterios básicos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SUC), así como, en su caso, del suelo urbano no consolidado (SUNC), con justificación de la disposición de las reservas dotacionales establecidas en el artículo 27 del Reglamento por relación a los aprovechamientos totales previstos para la totalidad del suelo urbano o para cada una de sus zonas de ordenación urbanística.

Se especifica la ordenación detallada correspondiente al suelo urbano no consolidado contiguo al suelo urbano que el propio Plan General Municipal ha estimado preciso para absorber la demanda inmobiliaria en el Municipio a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de formulación de planeamiento de desarrollo, dadas las dimensiones y características del Municipio. Se ordena detalladamente la totalidad de los suelos urbanos no consolidados. El diseño de de la red secundaria de reservas de dotacional público no integrado a la red básica de reservas aparece reflejado en los planos D.1

Se definen las siguientes zonas de ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante Unidades de Actuación 1-4 y son las siguientes:

- Unidad de Actuación 1: ubicada en la zona Norte del Municipio, en las traseras de la Calle Badajoz. Actualmente es de titularidad privada, se reorganizan las calles y se realizan las correspondientes cesiones y aprovechamientos según ley.
- Unidad de Actuación 2: ubicada en la zona Norte del Municipio, en la Calle Castillo. Actualmente es de titularidad privada, se reorganizan las calles y se realizan las correspondientes cesiones y aprovechamientos según ley.
- Unidad de Actuación 3: Situada en la zona Norte del Municipio, en la Calle Castillo. Actualmente es de titularidad privada (existen varios propietarios), se reorganizan las calles y se realizan las correspondientes cesiones y aprovechamientos según ley.
- Unidad de actuación 4: ubicada en la zona Norte del Municipio, en la Calle Badajoz. Actualmente es de titularidad pública, se reorganizan las calles y se realizan las correspondientes cesiones y aprovechamientos según ley.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	
UA 1	**6.197,93 m2**
Manzana 1	2.109,57 m2
Manzana 2	1.567,51 m2
Manzana 3	1.166,12 m2
TOTAL MANZANAS	4.843,20 m2
Viales	1.354,73 m2
Aprovechamiento tipo	0,35
M2 Aprovechamiento	2.169,28 m2
TOTAL UA 1	6.197,93 m2
UA 2	**14.165,59 m2**
Manzana 1	1.326,47 m2
Manzana 2	3.846,67 m2
Manzana 3	4.256,53 m2
Manzana 4	1.151,97 m2
TOTAL MANZANAS	10.581,64 m2
Viales	3.583,95 m2
Aprovechamiento tipo	0,30
M2 Aprovechamiento	4.249,68 m2
TOTAL UA 2	14.165,59 m2
UA 3	**13.616,78 m2**
Manzana 1	2.881,83 m2
Manzana 2	3.201,63 m2
Manzana 3	2.581,26 m2
Manzana 4	2.229,64 m2
TOTAL MANZANAS	10.894,36 m2
Viales	2.722,42 m2
Aprovechamiento tipo	0,30
M2 Aprovechamiento	4.085,03 m2
TOTAL UA 3	13.616,78 m2
UA 4	**5.843,68 m2**
Manzana 1	2.022,29 m2
Manzana 2	1.759,53 m2
Manzana 3	225,59 m2
TOTAL MANZANAS	4.007,41 m2
Viales	1.836,27 m2
Aprovechamiento tipo	0,35
M2 Aprovechamiento	2.045,29 m2
TOTAL UA 4	5.843,68 m2

ORDENACIÓN DETALLADA	
UA 1	
Espacios Verdes	**676,84 m2**
Equipamientos	**489,28 m2**
TOTAL RESERVAS	**1.166,12 m2**
nº max viviendas	16,00
Aparcamientos Publicos	18,00
Aparcamientos Privados	16,00
Total Aparcamientos	34,00
TOTAL UA 1	6.197,93 m2
UA 2	
Espacios Verdes	**1.608,66 m2**
Equipamientos	**1.151,97 m2**
TOTAL RESERVAS	**2.760,63 m2**
nº max viviendas	30,00
Aparcamientos Públicos	30,00
Aparcamientos Privados	30,00
Total Aparcamientos	60,00
TOTAL UA 2	14.165,59 m2
UA 3	
Espacios Verdes	**1.374,80 m2**
Equipamientos	**854,84 m2**
TOTAL RESERVAS	**2.229,64 m2**
nº max viviendas	32,00
Aparcamientos Públicos	32,00
Aparcamientos Privados	32,00
Total Aparcamientos	64,00
TOTAL UA 3	13.616,78 m2
UA 4	
Espacios Verdes	**601,08 m2**
Equipamientos	**638,19 m2**
TOTAL RESERVAS	**1.239,27 m2**
nº max viviendas	13,00
Aparcamientos Públicos	17,00
Aparcamientos Privados	13,00
Total Aparcamientos	30,00
TOTAL UA 4	5.843,68

APARTADO 4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y ART. 27 Y 28 DEL REGLAMENTO

4.1. JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 27 DEL REPLANEX

Según el Art. 74 de la Lesotex y su Reglamento de Planeamiento de Extremadura, los límites de la potestad de planeamiento; estándares mínimos de calidad y cohesión urbana, define para poblaciones inferiores a 2.000 habitantes, una densidad de 35 Viv./Ha y una edificabilidad de 0,5 m^2/m^2

Estos estándares mínimos, es preciso comprobarlos, a efectos de conocer cual es la situación de partida respecto de la evolución y consolidación histórica del casco urbano. Según Art. 27 del Reglamento tenemos que la edificabilidad atribuida a los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) y calificados para uso global residencial, no podrá superar un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m^2t/m^2s), aplicado, por un lado la edificabilidad atribuida del Suelo Urbano del PDSU anterior, obtenemos los siguientes cuadros:

	Superficie (m2)	1 planta	2 plantas	Constr. Actual (m2)	S. Neta no edific. (m2)	Total Cons. PGM 1,5 m2/m2 (M2)	Total Cons. PDSU 1 Fondo 20m (M2)	Total Cons. PDSU 2 Ocup. 80 % (M2)
Manzana 1	2.546,96	908,68	65,87	1.040,42	118,00	3.820,44	4.857,92	4.075,14
Manzana 2	8.193,54	3.310,17	926,48	5.163,13	1.538,00	9.983,31	13.311,08	13.109,66
Manzana 3	5.419,93	2.967,54	698,35	4.364,24	140,00	7.919,90	10.559,86	8.671,89
Manzana 4	7.423,90	3.744,24	619,79	4.983,82	425,00	10.498,35	13.997,80	11.878,24
Manzana 5	5.135,35	1.712,93	202,76	2.118,43	526,00	6.914,03	9.218,70	8.216,56
Manzana 6	4.919,03	2.151,03	155,11	2.461,25	893,00	6.039,05	8.052,06	7.870,45
Manzana 7	6.093,67	2.229,72	898,51	4.026,74	1.094,00	7.499,51	9.999,34	9.749,87
Manzana 8	5.562,35	2.036,38	925,09	3.886,56	147,00	8.123,03	10.830,70	8.899,76
Manzana 9	3.109,80	1.055,96	578,34	2.212,64	35,00	4.612,20	6.149,60	4.975,68
Manzana 10	1.616,48	1.134,06	-	1.134,06	-	2.424,72	3.232,96	2.586,37
Manzana 11	1.525,51	951,14	-	951,14	-	2.288,27	3.051,02	2.440,82
Manzana 12	859,85	632,60	2,28	637,16	-	1.289,78	1.719,70	1.375,76
Manzana 13	1.483,27	767,79	23,10	813,99		2.224,91	2.966,54	2.373,23
Manzana 14	4.410,64	1.385,22	268,73	1.922,68	412,00	5.997,96	7.997,28	7.057,02
Manzana 15	226,51	125,23	97,30	319,83	-	339,77	453,02	362,42
Manzana 16	3.542,16	1.569,67	1.318,70	4.207,07	-	5.313,24	7.084,32	5.667,46
Manzana 17	1.484,71	956,09	306,02	1.568,13	-	2.227,07	2.969,42	2.375,54
Manzana 18	8.769,44	1.150,54	-	1.150,54	2.765,00	9.006,66	12.008,88	14.031,10
Manzana 19	2.125,72	769,33		769,33		3.188,58	4.251,44	3.401,15
Manzana 20	2.034,62	1.063,69	-	1.063,69	156,00	2.817,93	3.757,24	3.255,39
Manzana 21	2.756,36	1.000,69	-	1.000,69	295,00	3.692,04	4.922,72	4.410,18
Manzana 22	2.995,10	1.023,41	-	1.023,41	946,00	3.073,65	4.098,20	4.792,16
Manzana 23	3.893,47	732,18	171,40	1.074,98	-	5.840,21	7.786,94	6.229,55
Manzana 24	7.763,92	1.458,16	419,89	2.297,94	999,90	10.146,03	13.528,04	12.422,27
Manzana 25	3.693,65	1.048,20	48,74	1.145,68		5.540,48	7.387,30	5.909,84
Manzana 26	5.381,29	1.496,01	119,41	1.734,83	1.967,00	5.121,44	6.828,58	8.610,06

Manzana 27	441,07	202,95	-	202,95	75,00	549,11	732,14	705,71
Manzana 28	6.296,27	1.407,46	94,10	1.595,66	1.522,00	7.161,41	9.548,54	10.074,03
Manzana 29	2.669,45	1.266,11	108,02	1.482,15	-	4.004,18	5.338,90	4.271,12
Manzana 30	2.656,57	1.136,23	136,38	1.408,99	-	3.984,86	5.313,14	4.250,51
Manzana 31	1.599,26	966,02	-	966,02	-	2.398,89	3.198,52	2.558,82
Manzana 32	2.039,70	769,08	139,25	1.047,58	-	3.059,55	4.079,40	3.263,52
Manzana 33	1.344,26	463,24	-	463,24	-	2.016,39	2.688,52	2.150,82
Manzana 34	592,40	612,54	-	612,54	-	888,60	1.184,80	947,84
Manzana 35	4.023,33	379,52	123,62	626,76	613,00	5.115,50	6.820,66	6.437,33
Manzana 36	174,99	174,99	-	174,99	-	262,49	349,98	279,98
Manzana 37	53,39	53,39	-	53,39	-	80,09	106,78	85,42
Manzana 38	258,53	141,85	240,34	622,53	-	387,80	517,06	413,65
Manzana 39	202,95	202,95	-	202,95	-	304,43	405,90	324,72

UA1	6.197,93	119,63	-	119,63		2.169,28	6.197,93	6.197,93
UA2	14.165,59	89,52	-	89,52		4.249,28	14.165,59	14.165,59
UA3	13.616,78	24,95	269,30	563,55		4.085,03	13.616,78	13.616,78
UA4	5.843,68	-	-	-		2.045,29	5.843,68	5.843,68

TOTAL MANZANAS SUC	125.319,40	45.156,99	8.687,57	62.532,13	14.666,90	166.155,75	221.305,00	200.511,04
TOTAL LÍMITE SUC	205.350,00			772,70		12.548,88	39.823,98	39.823,98
TOTAL LÍMITE SUNC	39.823,98					178.704,63		
TOTAL SUC+SUNC	245.173,98			63.304,83				
EDIF. PDSU SUC+SUNC	0,97644							
EDIF. PGM SUC+SUNC	0,72889							
EDIF. PGM SUNC	0,31511							

DETALLE TABLA: (Las manzanas están identificadas en el plano I.8.1)

- **S. Neta no edificable:** hace referencia a la superficie sobrante no edificable por el parámetro de Fondo Máx. Edificable (20 m).
- **Total Constr. PGM:** para su cálculo toma referencia el parámetro de edificabilidad máxima de 1,5 m2/m2, salvo en las Unidades de Actuación, que al ser más restrictivo toma el aprovechamiento materializable atribuido con la Ordenación Detallada.
- **Total Cons. 1 PDSU:** para su cálculo toma para cada manzana el Fondo máximo edificable (20 m) limitado en el PDSU. Salvo para el SUNC el las que el PDSU limitaba la edificabilidad en 1m2/m2
- **Total Cons. 2 PDSU:** para su cálculo toma para cada manzana la Ocupación máxima para residencial (80%) limitado en el PDSU. Salvo para el SUNC el las que el PDSU limitaba la edificabilidad en 1m2/m2

1. Según los cálculos la edificabilidad residencial atribuible según el PDSU de Táliga es de **0,97644 m^2t/m^2s** no supera un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m^2t/m^2s). Calculando dicha edificabilidad según el parámetro más restrictivo (ocupación máxima de 80% y dos plantas de altura.

En cuanto a la edificabilidad residencial atribuible según el PGM de Táliga es de **0,72889 m^2t/m^2s** que tampoco supera un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m^2t/m^2s), además de disminuir la anterior.

2. Como la edificación ya existente o la prevista en el PGM no supera el límite anterior pero de aproxima, no se podrán atribuir incrementos de edificabilidad con respecto a la existente. En todo caso se disminuye mediante la disposición de reservas dotacionales en Suelo Urbano no Consolidado.

3. La edificabilidad ya existente o la prevista en el PGM no alcanza el límite establecido de 1 m^2t/m^2s, pero tampoco plantea incremento hasta alcanzar dicho límite por lo que no se plantean reservas adicionales, salvo las que se determinan para el Suelo Urbano No Consolidado.

4. No existen zonas de ordenación urbanística de uso global industrial o terciario cuya edificabilidad se incremente con respecto de la existente. Se mantiene dicha edificabilidad en la zona Este, por lo que no es necesario reservas dotacionales públicas.

5. Para todo el suelo urbano se reservan una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 edificables para cualquier uso; Teniendo en cuenta que tenemos una edificabilidad atribuida al PGM de 178.704 m2 de techo edificable, tendríamos que disponer de 893 plazas de aparcamiento que quedan distribuidas con el nuevo PGM de la siguiente forma (detalladas en el plano D.2):

- Zona casco urbano consolidado: 599 plazas
- Zona Ensanche (Colonia Fuente Verde): 230 plazas
- Zona Suelo Urbano no Consolidado (Unidades de Actuación 1-4): 97 plazas.

Resultando un total de 926 plazas de aparcamiento público, superior a lo establecido en el Art. 27.5 del Replanex.

6. Se atribuyen un 30 % del aprovechamiento residencial para viviendas sujetas a promoción pública de régimen general y especial en proporción del 50 % y 50 % respectivamente en las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado.

7. Las reservas dotacionales especificadas en los planos de ordenación detallada se ubican en las distintas Unidades de Actuación 1-4, conforme a la continuidad de la morfología radial del Municipio, además de los factores ambientales para obtener dotaciones y espacios públicos de suficiente calidad.

4.2. JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 28 DEL REPLANEX

4.2.1. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANÍSTICA.

Las reglas sustantivas de ordenación en el suelo urbano no consolidado, se concretan en:

- La densidad y la edificabilidad no podrán superar los valores de: 35 viv./Ha y 0,5 m^2/m^2, en los municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes. El Plan General Municipal atribuye una edificabilidad para el suelo urbano no consolidado de 0,31511 m^2/m^2
- Reserva suficiente y proporcionada de suelo de dotaciones públicas excluido el viario: Reserva que no será inferior a 35 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable, de los cuales 15 m^2 por cada 100m^2, deberán destinarse a zonas verdes. Se destinará a equipamientos públicos un mínimo de 20 m por cada 100 m de techo potencialmente edificables. Se detalla en las tablas siguientes.
- En cuanto al Uso global Industrial, no existe para zonas de nuevo desarrollo en SUNC.
- Las previsiones de plazas de aparcamiento, tanto privadas como públicas se detallan y justifican en las tablas siguientes.
- Las reservas dotacionales especificadas en los planos de ordenación detallada se ubican en las distintas Unidades de Actuación 1-4, conforme a la continuidad de la morfología radial del Municipio, además de los factores ambientales para obtener dotaciones y espacios públicos de suficiente calidad.

Se detallan cada una de las Unidades de Actuación en el Suelo Urbano no consolidado, comparando con lo establecido en la Lesotex y Replanex:

UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA 1	**6.197,93 m2**
Manzana 1	2.109,57 **m2**
Manzana 2	1.567,51 **m2**
Manzana 3	1.166,12 **m2**
TOTAL MANZANAS	4.843,20 **m2**
Viales	1.354,73 **m2**
Aprovechamiento tipo	0,35
M2 Aprovechamiento	2.169,28 **m2**
TOTAL UA 1	6.197,93 **m2**

RESERVAS LESOTEX Y REPLANEX

UA 1	
Espacios Verdes	
10% Superficie Neta	619,79 **m2**
15 m2/100m2 t	325,39 **m2**
Eq. Públicos (20m2/100t)	433,86 **m2**
RESERVAS 35 m2/100m2t	759,25 **m2**
RESERVAS MÍNIMAS	**1.053,65 m2**
N° max viviendas (35viv/Ha)	21,69Ud
Aparcamientos Públicos	14,46 Ud
Aparcamientos Privados	10,85 Ud
Total Aparcamientos	25,31 Ud
TOTAL UA 1	6.197,93 **m2**

RESERVAS PROPUESTAS PGM

UA 1	
Espacios Verdes	**676,84 m2**
Equipamientos	**489,28 m2**
TOTAL RESERVAS	**1.166,12 m2**
n° max viviendas	16,00 Ud
Aparcamientos Públicos	18,00 Ud
Aparcamientos Privados	16,00 Ud
Total Aparcamientos	34,00 Ud
TOTAL UA 1	6.197,93 m2

UA 2	14.165,59 m2
Manzana 1	1.326,47 m2
Manzana 2	3.846,67 m2
Manzana 3	4.256,53 m2
Manzana 4	1.151,97 m2
TOTAL MANZANAS	10.581,64 m2
Viales	3.583,95 m2
Aprovechamiento tipo	0,30
M2 Aprovechamiento	4.249,68 m2
TOTAL UA 2	14.165,59 m2

UA 2	
Espacios Verdes	
10% Superficie Neta	1.416,56 m2
15 m2/100m2 t	637,45 m2
Equipamientos Públicos	849,94 m2
RESERVAS 35 m2/100m2 t	1.487,39 m2
RESERVAS MÍNIMAS	**2.266,49 m2**
N° max viviendas (35viv/Ha)	49,58 Ud
Aparcamientos Públicos	28,33 Ud
Aparcamientos Privados	21,25 Ud
Total Aparcamientos	49,58 Ud
TOTAL UA 2	14.165,59 m2

UA 2	
Espacios Verdes	1.608,66 m2
Equipamientos	1.151,97 m2
TOTAL RESERVAS	2.760,63 m2
n° max viviendas	30,00 Ud
Aparcamientos Públicos	30,00 Ud
Aparcamientos Privados	30,00 Ud
Total Aparcamientos	60,00 Ud
TOTAL UA 2	14.165,59 m2

UA 3	13.616,78 m2
Manzana 1	2.881,83 m2
Manzana 2	3.201,63 m2
Manzana 3	2.581,26 m2
Manzana 4	2.229,64 m2
TOTAL MANZANAS	10.894,36 m2
Viales	2.722,42 m2
Aprovechamiento tipo	0,30
M2 Aprovechamiento	4.085,03 m2
TOTAL UA 3	13.616,78 m2

UA 3	
Espacios Verdes	
10% Superficie Neta	1.361,68 m2
15 m2/100m2 t	612,76 m2
Equipamientos Públicos	817,01 m2
RESERVAS 35 m2/100m2 t	1.429,76 m2
RESERVAS MÍNIMAS	**2.178,68 m2**
N° max viviendas (35viv/Ha)	47,66 Ud
Aparcamientos Públicos	27,23 Ud
Aparcamientos Privados	20,43 Ud
Total Aparcamientos	47,66 Ud
TOTAL UA 3	13.616,78 m2

UA 3	
Espacios Verdes	1.374,80 m2
Equipamientos	854,84 m2
TOTAL RESERVAS	2.229,64 m2
n° max viviendas	32,00 Ud
Aparcamientos Públicos	32,00 Ud
Aparcamientos Privados	32,00 Ud
Total Aparcamientos	64,00 Ud
TOTAL UA 3	13.616,78 m2

UA 4	5.843,68 m2
Manzana 1	2.022,29 m2
Manzana 2	1.759,53 m2
Manzana 3	225,59 m2
TOTAL MANZANAS	4.007,41 m2
Viales	1.836,27 m2
Aprovechamiento tipo	0,35
M2 Aprovechamiento	2.045,29 m2
TOTAL UA 4	5.843,68 m2

UA 4	
Espacios Verdes	
10% Superficie Neta	584,37 m2
15 m2/100m2 t	306,79 m2
Eq. Públicos (20m2/100Zt)	409,06 m2
RESERVAS 35 m2/100m2t	715,85 m2
RESERVAS MÍNIMAS	**993,43 m2**
N° max viviendas (35viv/Ha)	20,45 Ud
Aparcamientos Públicos	13,64 Ud
Aparcamientos Privados	10,23 Ud
Total Aparcamientos	23,86 Ud
TOTAL UA 4	5.843,68 m2

UA 4	
Espacios Verdes	601,08 m2
Equipamientos	638,19 m2
TOTAL RESERVAS	1.239,27 m2
n° max viviendas	13,00 Ud
Aparcamientos Públicos	17,00 Ud
Aparcamientos Privados	13,00 Ud
Total Aparcamientos	30,00 Ud
TOTAL UA 4	5.843,68 m2

4.2.2. RESERVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Se atribuyen un 30 % del aprovechamiento residencial para viviendas sujetas a promoción pública de régimen general y especial en proporción del 50 % y 50 % respectivamente en las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, obteniendo como resultado las siguientes superficies:

Unidades de Actuación en SUNC	Superficie para VPP
Unidad de Actuación 1	650 m²
Unidad de Actuación 2	1.275 m²
Unidad de Actuación 3	1.225 m²
Unidad de Actuación 4	614 m²

4.2.3. CÁLCULOS VARIOS EN CUANTO ESTANDARES DE CALIDAD URBANÍSTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado tiene una superficie total de 205.350 m², dispone de una superficie construida actual de 63.304 m², a la cual se le atribuye una superficie materializable con el PDSU de 200.511 m², por lo que tiene una edificabilidad de 0,97644 m²/ m². Con el PGM se le atribuye una edificabilidad de 0,72889 m²/ m². En este caso se supera el 0,50 m²/ m² óptimo del Municipio, para lo cual se incrementan las dotaciones públicas en suelo urbano no consolidado.

En cuanto al nº de viviendas óptimo en Suelo Urbano Consolidado en cuanto al estándar de 35 viviendas/Ha, con una superficie total de 205.350 m²; según estos datos se podría llegar al máximo de 719 viviendas, aunque dicho dato es actualmente muy inferior, disponiendo de 365 viviendas declaradas (según INE) por lo que resulta una densidad de 17,77 viviendas/Ha. Aunque existen numerosos solares urbanos y otros sin agotar el aprovechamiento, también se disminuirá el estándar óptimo en cuanto a la densidad de viviendas en suelo urbano no consolidado.

En referencia a las dotaciones públicas, en cuanto a equipamientos y zonas verdes el Municipio dispone de los siguientes en suelo urbano consolidado:

EQUIPAMIENTOS	21.745,00
ZONAS VERDES	4.749,11

Por lo que existe un gran déficit en cuanto a zonas verdes y equipamientos ya que según el estándar óptimo debería de disponer de unos 30.000 m² y 40.100 m² respectivamente.

Conclusión: al no existir un incremento en cuanto a la edificabilidad atribuida con respecto al PDSU, ni superar 1 m²/ m² global no se tienen que incrementar dichas dotaciones, aunque se incrementan de forma notable en el Suelo Urbano no Consolidado mediante las Unidades de Actuación.

4.2.4. CÁLCULOS VARIOS EN CUANTO ESTANDARES DE CALIDAD URBANÍSTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo urbano no consolidado tiene una superficie total de 39.823 m², a la cual se le atribuye una superficie materializable con el PGM de 12.549 m², por lo que tiene una edificabilidad global de 0,31511 m²/ m². En este caso no se supera el 0,50 m²/ m² máximo del Municipio y se disminuye.

En cuanto al nº de viviendas en Suelo Urbano Consolidado en cuanto al estándar de 35 viviendas/Ha, se atribuye un nº máximo de viviendas que es el siguiente sobre una superficie de 39.823 m²:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	16,00
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	30,00
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	32,00
UNIDAD DE ACTUACIÓN 4	13,00
TOTAL Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	91,00

Por lo que resulta una densidad de 22,85 Viv/Ha, inferior al estándar fijado por la Lesotex.

En referencia a las dotaciones públicas, en cuanto a equipamientos y zonas verdes del Municipio se proponen los siguientes en suelo urbano no consolidado:

Equipamientos públicos	3.134,28
Zonas Verdes Públicas	4.261,38

Por lo cumple los estándares en cuanto a equipamientos y zonas verdes ya que según el estándar debería de disponer de 2.509,85 m² y 3.982,40 m² respectivamente. Y en ambos casos se dispone de una superficie dotacional mayor.

En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento, se cumple con lo especificado en el Art. 28 del Replanex y se disponen de las siguientes:

	Replanex y Lesotex		PGM	
UA 1	Aparcamientos Públicos	14,46	Aparcamientos Públicos	18,00
	Aparcamientos Privados	10,85	Aparcamientos Privados	16,00
	Total Aparcamientos	25,31	Total Aparcamientos	34,00
UA 2	Aparcamientos Públicos	28,33	Aparcamientos Públicos	30,00
	Aparcamientos Privados	21,25	Aparcamientos Privados	30,00
	Total Aparcamientos	49,58	Total Aparcamientos	60,00
UA 3	Aparcamientos Públicos	27,23	Aparcamientos Públicos	32,00
	Aparcamientos Privados	20,43	Aparcamientos Privados	32,00
	Total Aparcamientos	47,66	Total Aparcamientos	64,00
UA 4	Aparcamientos Públicos	13,64	Aparcamientos Públicos	17,00
	Aparcamientos Privados	10,23	Aparcamientos Privados	13,00
	Total Aparcamientos	23,86	Total Aparcamientos	30,00

Conclusión: Los estándares cumplen sobradamente para el Suelo Urbano No Consolidado según la Lesotex y Replanex.

4.2.5. CÁLCULOS VARIOS EN CUANTO ESTANDARES DE CALIDAD URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE

No existe dentro de la Clasificación del suelo este tipo, al estar los suelos para desarrollar clasificados como Suelo Urbano No consolidado, al encontrarse dentro del perímetro de Suelo Urbano en el anterior plan de Delimitación de Suelo Urbano y tener las características reflejadas en el art. 9.2 de la Ley del Suelo de Extremadura y el Reglamento que lo desarrolla.

4.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE APLICACIÓN DIRECTA, RESEÑADOS EN EL ART. 17 DE LA LEY 15/2.001

4.3.1. BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO

Existen Bienes integrantes Inventariado de la Junta de Extremadura que se incluyen dentro del Catalogo, además de otros que se consideran que deben ser protegidos mediante el presente Plan General.

El Catalogo se ha realizado en base al estudio del Equipo Redactor, y en base a los inmuebles inventariados por la Junta de Extremadura.

Existen los siguientes elementos inventariados por la Junta de Extremadura:
- Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción
- Edificio en Calle Huertas 63
- Nueva Ermita de Ntra. Sra. de los Santos y su entorno
- Fuente vieja.

Además existen otros inmuebles, que por sus características singulares, también se incluyen en el Catalogo de Bienes Protegidos del presente Plan General Municipal, como son:
- Fuente Verde
- Puente sobre Villavieja
- Puente sobre Rivera de Táliga

También existen dos yacimientos arqueológicos:
- Ermita Nuestra Señora de los Santos
- Villa Vieja

4.3.2. EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable, se ha tenido en cuenta que las previsiones (reglado en los Art. correspondientes de las Normas Urbanísticas) en cuanto al uso y aprovechamiento del suelo, según el Art. 17.2, de nuevas edificaciones se ajusten a lo siguiente:

a) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
b) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
d) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
e) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y sus cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Dichas determinaciones son recogidas y asumidas para cada tipo de suelo no urbanizable.

APARTADO 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

5.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Se plantean cuatro Unidades de Actuación de los que a continuación se calculan las determinaciones y previsiones en relación con la gestión de su ejecución. El sistema a emplear será el de **gestión indirecta**, eligiendo la Administración actuante, de oficio o a instancia de particular la determinación del sistema de ejecución, bien por compensación o concertación. Las Unidades de Actuación se realizarán de acuerdo con los parámetros esenciales contenidos en las Normas Urbanísticas, descritos para el suelo Urbano No Consolidado, todos ellos sometidos a licencia Municipal y a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas de la Ley 15/2001 en su Art. 74. y su Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Las distintas Áreas de Reparto, a las que pertenece cada Unidad de Actuación, para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento medio, sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquellos, por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes, corresponden a criterios objetivos de carácter funcional, urbanístico o, incluso, geográfico que permiten configurar espacios urbanos racionales y coherentes.

Cada una de las áreas de reparto que se delimitan comprenden una unidad de actuación, con una atribución del aprovechamiento similar en cada una ellas.

5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

Tomando estos datos, tenemos como resultado de costes de urbanización para cada Unidad de Actuación, tomando como costes 50 €/m² para los Espacios Verdes y 70 €/m² para los viales y acerados:

UA 1	
Espacios Verdes	33.842,00
Viales	94.831,10
TOTAL	128.673,10

UA 2	
Espacios Verdes	80.433,00
Viales	250.876,50
TOTAL	331.309,50

UA 3	
Espacios Verdes	68.740,00
Viales	190.569,40
TOTAL	259.309,40

UA 4	
Espacios Verdes	30.054,00
Viales	128.538,90
TOTAL	158.592,90

El coste del metro cuadrado de urbanización de los viales incluyen los siguientes conceptos:

- Pavimentación de calles
- Acerado y encintado de aceras
- Red de alcantarillado
- Red de abastecimiento de aguas
- Red de alumbrado público
- Canalizaciones para energía eléctrica y telefonía
- Red de riego
- Señalización

- El **coste total estimado** de la urbanización de todas las Unidades de Actuación es de **618.575 Euros**
- La repercusión por cada m^2 de suelo bruto es de 15,53 Euros/m^2 (sin tener en cuenta el valor del suelo)
- Se utiliza la repercusión por precio unitario del metro cuadrado de la Unidades de Actuación en bruto, en lugar de la derivada de la capacidad de edificación sobre las mismas, porque no hay presión de mercado especulativo en las Unidades de Actuación, siendo los propietarios del suelo los que accederán a la transformación del suelo y el costes derivados de ésta.
- No se prevén actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal, salvo las que en su momento se determinen necesarias.

5.3. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

5.3.1. RESPECTO A LA ESTRUCTURA VIARIA PLANTEADA

El objeto de este estudio es avanzar en la propuesta urbanística respecto a la estructura viaria planteada, para lo cual se analiza lo siguiente:

- Solución geométrica del ancho de las calles, comprobándose su viabilidad, las medidas de los aparcamientos y el número de ellos ubicado en superficie.
- Trazado de las calles: comprobándose su adecuación a la estructura urbana del conjunto y la continuidad de los trazados existentes, evitando las calles en fondo de saco.
- La propuesta de las circulaciones peatonales: se comprueban los anchos mínimos de acerado y las condiciones de accesibilidad, para permitir una fluidez en la circulación de peatones.
- Agrupación de la zona verde: Se agrupa en un solo espacio con capacidad estructurante para el conjunto de casi todas la Unidades de Actuación (1, 2 y 4). La unidad de Actuación 3, al ser más compleja por tener varios propietarios, se agrupa en sí misma.

5.3.2. RESPECTO A LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Tiene por objeto comprobar la adecuación del suelo de uso residencial, en relación con la tipología edificatoria a la que se prevé que está destinado, respecto a la capacidad máxima del numero de viviendas que se van a implantar, así como de las características geométricas de las mismas, para lo cual se analiza lo siguiente:

Adecuación de las tipologías:

- Parcela mínima: Se prevé un ancho de fachada de 6 m. Y un fondo edificable de 10 m., con una superficie mínima de 100 m para la tipología de Edificación Manzana Compacta; mientras para la Aislada Exenta tenemos un ancho de fachada de 10 m. Y un fondo edificable de 20 m., con una superficie mínima de 200 m.

Resultando una superficie máxima edificable, para cada una de las tipologías, sobre parcela mínima distribuida de la siguiente manera:

Tipología Residencial Manzana Compacta
(Parcela mínima de 100 m^2)

Planta Baja	80 m^2 (80 % Ocupación)
Planta Primera	80 m^2
Bajo Cubierta (50%)	40 m^2
Total m^2 sobre rasante	**200 m^2**

Con el parámetro de máxima edificabilidad (sobre parcela mínima 1,5 m^2/m^2) obtendríamos **150 m^2**

Tipología Residencial Aislada Exenta
(Parcela mínima de 200 m^2)

Planta Baja	6 x 14 = 84 m^2 (con 2 y 3 m de separación Linderos)
Planta Primera	6 x 14 = 84 m^2 (con 2 y 3 m de separación Linderos)
Total m^2 sobre rasante	**168 m^2**

Con el parámetro de máxima edificabilidad (sobre parcela mínima 1,5 m^2/m^2) obtendríamos **300 m^2**

- La posibilidad de aumentar el ancho de fachada, permite viviendas de mayor superficie si tenemos como parámetro más

restrictivo el fondo máximo edificable. Por otra parte, la capacidad de no agotar las condiciones de edificabilidad sobre la parcela, permite menores superficies construidas.

5.4. MEDIDAS DE CONVERSIÓN DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS Y AJUSTE EN SU CASO DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES SEGUN LOS DIFERENTES USOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

5.4.1. SUELO URBANO

En el uso urbano, la edificabilidad no supera los 0,5 m2 / m2, ni las 35 Viv. / Ha, entendiéndose referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario. Al estar por debajo del aprovechamiento medio previsto por la Ley 15/2001 no se configuran aprovechamientos subjetivos que deban formar parte del reparto de plusvalías que se generen a favor de la comunidad.

5.4.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el suelo urbano no consolidado se han tenido en cuenta los siguientes estándares de calidad:

- Densidad y edificabilidad; no podrán superar los siguientes valores asignados a municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes: 35 viviendas por Hectárea y 0,5 m^2/m^2.
- Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, no inferior a 35 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable. La reserva de zonas verdes es como mínimo de 15 m^2 por cada 100 m^2 de techo potencialmente edificable y nunca menor del 10 % de la superficie de actuación.
- Previsión de un número adecuado de aparcamientos, respetándose una plaza por cada 100 m^2 de edificación residencial. Al menos 0,5 plazas por cada 100 m^2 tienen carácter público.
- El 30 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en la unidad de Actuación, se destina a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, según el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 2/2008.
- En cuanto al ajuste entre los aprovechamientos medios de cada Área de Reparto, no es necesario al disponer de una diferencia inferior a 15 % exigidos por la Lesotex.

5.5. PREVISIONES NECESARIAS PARA REGLAR EL REGIMEN DE TRANFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN PRESCRIPCIONES DE LA LEY 15/2.001

Realizados los cálculos para conocer cual es el estado de las dotaciones urbanísticas respecto de los estándares de calidad y cohesión, se ha llegado a la conclusión de que las transferencias en suelo urbano consolidado de aprovechamiento no son precisas reglarlas en este Plan General, debido al tejido urbano consolidado por el transcurso del tiempo y la escasa o nula dinámica de los aprovechamientos objetivos descompensados

respecto de las distintas clases de suelo y áreas de ejecución.

En el presente Plan General, la adquisición de suelo para las dotaciones y las cesiones correspondientes al aprovechamiento objetivo, en suelo urbano no consolidado, se deberá ceder obligatoria y gratuitamente por los particulares al Ayuntamiento y en todo caso también corresponderá a los particulares costear y ejecutar la urbanización correspondiente.

5.6. REVISIÓN DE LOS TÉRMINOS QUE PROCEDEN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS PARA SU AJUSTE SEGÚN LA LEY 15/2.001

La posibilidad de segregar una finca en otras varias de menor superficie está ligada al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, y a su aprovechamiento subjetivo por los particulares, en función de la clasificación del suelo.
Su régimen jurídico aparece definido en la Sección 2ª, Art. 18, de la Ley 15/2.001.

Respecto del Plan General de la Táliga, se han limitado las posibilidades de segregación, definiendo las características geométricas de la parcela mínima para cada tipo de uso, en el suelo urbano y en el suelo urbano no consolidado; aparecen descritas en cada una de las tipologías. En cuanto al suelo no urbanizable, son las siguientes:

- La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 la Ley del Suelo; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.
- El aprovechamiento urbanístico de cada suelo, está limitado en cuanto a su uso y a las condiciones edificatorias de acuerdo con las fichas de tipología de cada zona y a las condiciones de parcela mínima.

- Las segregaciones anteriormente existentes, a la entrada en vigor del siguiente Plan General, quedaran dentro de los límites admitidos, porque las condiciones de parcela mínima establecidas en suelo urbano y urbanizable sean más pequeñas que las anteriormente existentes.

5.7. INCORPORACIÓN DE LAS PREVISIONES NORMATIVAS PARA VINCULAR LAS ACTUACIONES EN ZONAS QUE PRECISEN INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN QUE NO ESTUVIESEN APROBADOS DEFINITIVAMENTE PARA ASUMIR LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS REFERIDOS A LA LEY 15/2.001.

5.7.1. FIJACIÓN DE LOS OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: USOS INTENSIDADES Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Residencial Manzana Compacta

- Protección de Patrimonio y mejora de las tipologías edificatorias existentes.
- Uso Global: Residencial
- Mantenimiento de la trama viaria
- Conservación del parcelario
- **Intensidad de uso:** la resultante menor entre los parámetros:
  1. Edificabilidad: 1,5 m^2/m^2,
  2. Ocupación máxima 80% y
  3. Fondo máximo edificable 20m
- **Aprovechamiento medio:** Con carácter general con el PDSU se disponía de una Edificabilidad de 0,97644 m^2/m^2, Con el nuevo PGM se atribuye una Edificabilidad de 0,80913 m^2/m^2, por lo que el Aprovechamiento medio será inferior.

Residencial Aislada Exenta

- Incorporar a la trama urbana existente, suelo ya urbanizado.
- Uso Global: Residencial
- Hacer viable la expectativa del crecimiento natural del pueblo
- Elegir una tipología que permita el uso unifamiliar sin cambio en la estructura compositiva de la calle.
- **Intensidad de uso:** la resultante menor entre los parámetros:
  1. Edificabilidad: 1,5 m^2/m^2,
  2. Ocupación máxima 50% y
  3. Separación a linderos
- **Aprovechamiento medio:** Con carácter general con el PDSU se disponía de una Edificabilidad de 0,97644 m^2/m^2, Con el nuevo PGM se atribuye una Edificabilidad de 0,80913 m^2/m^2, por lo que el Aprovechamiento medio será inferior.

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Residencial Manzana Compacta y Aislada Exenta

- Hacer viable la expectativa del crecimiento natural del Municipio.
- Uso Global: Residencial
- Incorporar a la trama urbana existente suelo pendiente de urbanizar
- Elegir una tipología que permita el uso unifamiliar y plurifamiliar, sin cambio en la estructura compositiva de la calle.
- Se prevé la dotación de un 30 % de superficie de Aprovechamiento para la construcción de Viviendas de Protección Públicas.
- **Intensidad de uso:** 17,77 viv/Ha, por debajo de 35 Viv./Ha y una Edificabilidad de 0,30 y 0,35 m^2/m^2 sobre el total cada Unidad de Actuación.
- **Aprovechamiento medio:** 0,30 y 0,35 según Unidad de Actuación

5.7.2. DETERMINACIONES PARA GARANTIZAR SUELO DESTINADO A VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

El 30 % del Aprovechamiento objetivo en suelo urbano no consolidado de uso global residencial se deberá destinar viviendas sujetas a protección pública como se detalla:

- 50 % En Régimen Especial
- 50% En Régimen General
-

Se prevé la dotación para Viviendas sujetas a Protección Pública en el suelo urbano no consolidado, por ser el único que tiene la posibilidad de disponer suelo con expectativas, aunque en el Municipio se construyen numerosas Autopromovidas y Promociones Públicas en régimen de alguna Protección.

Los cálculos de los estándares mínimos previstos por la Ley, aparecen desarrollados en las fichas correspondientes, de cada Unidad de Actuación.

APARTADO 6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTÓRICO-ARTÍSTICO EN PARTICULAR.

6.1. OBJETO Y CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

El objeto del siguiente Catálogo es la protección y conservación de los bienes incluidos, que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos; sean susceptibles de ser catalogados como bienes protegidos.

El objetivo de protección y conservación se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación, que con carácter complementario a las establecidas en el Plan General son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes catalogados de este documento.

El Catalogo se ha realizado en base al estudio del Equipo Redactor, y en base a los inmuebles inventariados por la Junta de Extremadura.

Existen los siguientes elementos inventariados por la Junta de Extremadura:
- Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción
- Edificio en Calle Huertas 63
- Nueva Ermita de Ntra. Sra. de los Santos y su entorno
- Fuente vieja.

Además existen otros inmuebles que también se incluirán el Catalogo del presente Plan General Municipal, como son:
- Fuente Verde
- Puente sobre Villavieja
- Puente sobre Rivera de Táliga

También existen dos yacimientos arqueológicos:
- Ermita Nuestra Señora de los Santos
- Villa Vieja

Todos los inmuebles anteriores se incluyen dentro del Nivel de Protección Integral, dirigido a preservar las características arquitectónicas o constructivas originales, autorizándose los tipos de obras reflejados en el Art. 88.1 de la LESOTEX y demás normativa de aplicación.

6.2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN EL PATRIMONIO CATALOGADO

El Tipo de Obras a ejecutar en los bienes catalogados vendrán determinados en cada ficha de catalogación y podrán ser las siguientes:

1. Obras de mantenimiento
2. Obras de consolidación

3. Obras de recuperación
4. Obras de acondicionamiento
5. Obras de reestructuración
6. Obras de ampliación
7. Obras de demolición

6. 3. DEBERES DE CONSERVACIÓN

1. Efectos de la Catalogación

Se declara a los bienes catalogados excluidos del régimen general de renovación urbana del reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de solares (Decreto 635/1.964 de 5 Marzo) y también parcialmente del Régimen General de declaración de estado ruinoso.

Se declara mediante la inclusión de este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados. La catalogación implica así mismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regimenes de subvenciones, exenciones fiscales, etc.

2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

Corresponde a la administración, debido a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y la vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos elementos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de

ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia.

La declaración de ruina no implicará la demolición en ningún caso.

5. Infracciones.

Se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en estas normas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el Patrimonio catalogado los que se incluyen en la Ley del Suelo 15/2001.

6. Ampliación del Catálogo.

El catalogo podrá ser modificado durante el periodo del Plan para la inclusión de nuevos elementos, excluir alguno o cambiarlos de grado de protección dentro de los de su tipo, cumpliendo las siguientes condiciones:

- No se entenderá en ningún caso, motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.
- Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado en el presente Plan se precisará la intervención vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

APARTADO 7. ESTUDIO SIMPLIFICADO DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Se redacta el presente Estudio para justificar el cumplimiento del Decreto 45/1991, de 16 de Abril sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura. La obligatoriedad de redactarlo queda establecida por el Anexo II del citado Decreto en base a la siguiente razón: por tratarse de un Plan General.

7.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se trata de la redacción del Plan General de Táliga, en la provincia de Badajoz, donde no se realiza ninguna ampliación del límite del suelo que estaba clasificado como Suelo Urbano por el Plan de Delimitación Urbana de 1.984. La presente actuación se encamina a clasificar como suelo urbano no consolidado los terrenos contiguos al límite anterior, situados al Norte del borde más oriental del núcleo.

Los terrenos al Norte son, por una parte los que completan las manzanas en parte ya edificadas, y por otro, las delimitadas por las calles Castillo, la carretera BA-147 y la Calle Badajoz, que conforman un conjunto de parcelas con pequeños huertos y lindando incluso con viviendas de nueva construcción

7.2. EXAMEN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La actividad proyectada puede ser autorizada por los órganos competentes en la materia en razón a la utilidad pública e interés social de la misma, así como por la necesidad intrínseca del programa de su implantación en el medio rural para el núcleo poblacional de Táliga. Anteriormente esos suelos estaban clasificados como Suelo Urbano, por lo que no disponían, ni antes ni ahora, de ningún valor paisajístico, faunístico o arqueológico. Este suelo con el nuevo Plan pasa a ser Urbano no Consolidado.

7.3. BREVE DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO RURAL

Las zonas en la que se enclavan las actuaciones, en el término municipal de Táliga, están situadas dentro de la antigua delimitación del suelo urbano.

El enclave está desprovisto de árboles, y es una masa descontrolada de pequeña vegetación típica de este suelo granítico la que aparece en toda su superficie. Algún que otro arbusto rompe este paisaje. Su topografía se puede considerar prácticamente horizontal (salvo la zona más próxima a la BA-147), no encontrándose en el horizonte ningún elemento reseñable.

7.4. DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS DIRECTOS O INDIRECTOS QUE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EL PROYECTO PUEDAN CAUSAR EN EL ECOSISTEMA.

1°.- FASE DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	
Alteración de la cubierta vegetal	SI
Alteración de la cubierta terrestre	SI
Control de la maleza	
Modificación del Hábitat	
Alteración Hidrológica	SI
Alteración de drenaje	SI
Pavimentación o recubrimiento de superficies	SI
Emisión de gases y polvo	
Ruido y vibraciones	
Vías de acceso	SI
Paso de vehículos y maquinaria	SI
Excavaciones	SI
Instalación eléctrica	SI
Construcción de edificios	SI
Jardines	SI

2.- FASE DE FUNCIONAMIENTO	
CONTROL :maleza y vegetación silvestre	SI
Emisión de gases y polvo	SI
Olores	
Ruido	
Vehículos	SI
Servicio de abastecimiento	SI
Recogida de residuos sólidos	SI
Evacuación de aguas residuales	SI
Controles biológicos sanitarios	SI
Ocio y recreación	SI
Turismo	
Bares y restaurantes	
Averías y fallos de funcionamiento	SI
Incendios	
Escapes y fugas	
Accidentes	
Delincuencia	
Vallado y cierre de protección	
Iluminación nocturna	SI

Las acciones previstas son susceptibles de producir un impacto sobre los siguientes factores ambientales.

MEDIO	IMPACTO	VALORACION
MEDIO NATURAL		
AIRE	NO	
AGUA		
calidad	SI	NEGATIVO
escorrentía-drenaje	SI	NEGATIVO
recursos hídricos	SI	NEGATIVO
contaminación aguas superficiales	NO	
contaminación aguas subterráneas	NO	
TIERRA Y SUELO		
contaminación	SI	NEGATIVO
FLORA	NO	
FAUNA	NO	
MEDIO SOCIO-ECONÓMICO Y CULTURAL		
USOS DEL TERRITORIO		
cambio de uso del territorio	SI	POSITIVO
utilidad pública o interés social	SI	POSITIVO
desarrollo turístico	NO	
PLANEAMIENTO Y PROTECCIÓN (áreas próximas)	SI	POSITIVO
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		
accesibilidad	SI	POSITIVO
ASPECTOS HUMANOS Y VALORES ESTÉTICOS		
vistas y paisaje	NO	
naturalidad y singularidad	NO	
valores históricos y artísticos	NO	
ECONOMÍA Y POBLACIÓN	SI	POSITIVO
capacidad de alojamiento	SI	POSITIVO
empleo fijo	SI	POSITIVO
empleo estacional	SI	POSITIVO
economía local	SI	POSITIVO
relaciones sociales	SI	POSITIVO
relaciones culturales	SI	POSITIVO

7.5. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS SEÑALADOS EN EL APARTADO ANTERIOR

Como se deduce de las tablas anteriores, las actuaciones proyectadas producirán efectos positivos sobre el medio socio-económico y cultural.

Se han considerado positivos los efectos que las nuevas construcciones pudieran producir sobre el paisaje en virtud de las características tipológicas, técnicas, constructivas y materiales empleados, que son los propios de la zona adaptados al medio rural.

Los efectos desfavorables que pudieran producirse serían sobre el medio natural, particularmente sobre el agua y el suelo, y procederían fundamentalmente de dos acciones: la captación de agua para el abastecimiento de las nuevas zonas urbanas y la evacuación de las aguas residuales de éstas.

7.6. DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA EVITAR EL IMPACTO QUE PUEDA CAUSAR LA ACTIVIDAD SOBRE EL MEDIO ECOLÓGICO EN EL QUE SE VA A DESARROLLAR.

Para evitar posibles impactos negativos sobre los recursos hídricos de la zona, el sistema de abastecimiento de agua previsto se proyecta a partir del depósito municipal de agua procedente del pozo existente en las cercanías.

No se prevé la realización de nuevos sondeos o perforaciones. Así mismo, y con el fin de minimizar el impacto negativo sobre las aguas subterráneas que pudiera producir la pavimentación del terreno, los pavimentos proyectados son en general permeables, o bien algún tratamiento del terreno natural, tal como la zahorra compactada y el filler sobre ella, pero prácticamente se prevé la impermeabilización del suelo en todas las zonas

La evacuación de las aguas residuales y fecales se realizará mediante el mismo sistema empleado por el municipio. En cuanto a la nueva canalización del regato existente en la zona denominada SU02 se realizará subterránea y se deberá realizar según el Organismo competente en dicha materia.

7.7. CONCLUSIÓN

Las zonas, en cuanto a vegetación, se verán afectadas en su totalidad, las cuales, si sumamos el mantenimiento periódico que tendrá y, teniendo en cuenta el estado de abandono actual de las zonas, podemos aventurar, será positiva, o al menos, no perjudicial.

De los datos anteriores se extrae la conclusión de que el uso proyectado, incluso el industrial, al estar condicionado a no ser nocivo ni insalubre, con las medidas preventivas expuestas y la realización y el mantenimiento adecuado de las mismas, no producirá impacto medioambiental negativo.

APARTADO 8. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL HAGA INDISPENSABLE, EN SU CASO, LA DE LOS TERRENOS PERTENECIENTE A TÉRMINO O TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.

8.1. ANALISIS DE LA ORDENACIÓN RESPECTO A LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

Analizado el Término Municipal y sus necesidades futuras de disponibilidad de suelo para un desarrollo coherente con sus expectativas, se observa que no se encuentran limitadas sus posibilidades de crecimiento por los Términos Municipales colindantes, respecto del suelo urbano, tampoco del suelo urbanizable disponiendo de amplias posibilidades para su transformación, allá donde se cumplan los estándares de calida y cohesión urbana previstos por el Planeamiento y la ejecución de las infraestructuras necesarias para su desarrollo, de acuerdo con la Ley.

Analizado desde el punto de vista geomorfológico, no existen tampoco limitaciones con respecto al acceso a lugares de especial interés que por sus cualidades y atractivo para el desarrollo del medio natural se considere que se vea favorecido al modificar los límites del Término Municipal, en relación con sus colindantes.

En cuanto a la Sierra de Alor y Monte Longo (que linda con el Término Municipal de Olivenza) se han tenido en cuenta las directrices generadas en el Plan Territorial del Embalse de Alqueva, además de las formuladas en la Modificación Puntual nº 2 del PGM de Olivenza sobre la especial protección de la Sierra de Alor

Tampoco existe un planeamiento territorial director estructurante que indique que deban ser alterados los límites del Término Municipal, en función de intereses supramunicipales.

8.2. CONCLUSIONES

No es necesario tramitar ninguna modificación conjunta respecto a los límites de los Términos Municipales colindantes.

APARTADO 9. JUSTIFICACIÓN DE LA PROMOCIÓN A LA ACCESIBILIDAD, DECRETO LEY 8/2003

Según la Ley, los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias, los instrumentos de planeamiento y ejecución que las desarrollen y los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán, siempre que la orografía y la urbanización preexistente lo permitan la accesibilidad y la utilización de la red viaria peatonal, de los parques y jardines, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras. No serán aprobados si no se adaptan a las especificaciones y requerimientos señalados en el Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, (Decreto Ley 8/2003).

La planificación, urbanización, trazado y ejecución de las vías públicas, itinerarios peatonales y espacios urbanos de uso público se llevará a cabo de forma que las pendientes longitudinales y transversales, los elementos de urbanización y el mobiliario urbano, resulten accesibles, para lo que se ajustarán a las disposiciones específicas recogidas en el presente Reglamento.

En los Espacios urbanos de uso público existentes: En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no sean accesibles, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su accesibilidad siempre que la orografía y la urbanización preexistente lo permita. El nivel exigido será adaptado, salvo justificación razonada de su imposibilidad, en que será como mínimo practicable. Actualmente se debería corregir el acceso de varios edificios públicos, como son el Ayuntamiento, la Piscina Municipal y otros de menor índole. Se deberá contar con un **Plan de Accesibilidad Municipal** para la corrección en cuanto accesibilidad de los edificios y espacios públicos, ya que actualmente no existe.

A los efectos del presente Reglamento, las vías públicas se considerarán accesibles, en su totalidad o en tramos parciales, cuando exista un itinerario peatonal o un itinerario mixto para peatones y vehículos que cumpla las condiciones que se especifican en las Normas U.I.I o U.I.2 de las Normas Técnicas.

Un espacio de uso público se considerará accesible, cuando exista un itinerario que, cumpliendo lo señalado en el párrafo anterior, permita acceder de forma autónoma a personas de movilidad reducida o cualquier otra limitación temporal o definitiva a todos los edificios públicos ubicados en dicho espacio y utilizar todas las instalaciones públicas del entorno.
En ambos casos los elementos de urbanización, y el mobiliario urbano cumplirán lo establecido en las Normas U.I. y U.2. de las Normas Técnicas.

En los Entornos monumentales y conjuntos histórico-artísticos: Con el objetivo de articular coherentemente los requerimientos específicos de los entornos históricos y las necesidades de accesibilidad de todos los ciudadanos, en los cascos antiguos o históricos se realizará un estudio integral o un Plan Especial de Reforma Interior, con participación de los organismo e

instituciones implicadas, previo a cualquier intervención urbanística que implique actuaciones de incidencia notoria. Los itinerarios públicos y demás elementos de urbanización facilitarán su accesibilidad teniendo en cuenta las Normas U.I. de las Normas Técnicas del presente Reglamento, cuya finalidad es conseguir una accesibilidad óptima, sin que se sacrifiquen las características especiales propias de cada lugar concreto, que esencialmente serán preservadas.

En el Municipio existen numerosas deficiencias en cuanto acerados y plazas de aparcamiento Accesibles, se deberán corregir conforme al futuro Plan de Accesibilidad Municipal. Se prevén plazas de aparcamiento, según Art. 18 en orden a un 2 % de las totales y ubicadas en los actuales y futuros itinerarios accesibles. Cada Unidad de Actuación dispone de una plaza de aparcamiento adaptada, además de otras que se prevén distribuidas por todo el Suelo Urbano, resultando un total de 19 plazas adaptadas, incluyendo una para cada Unidad de Actuación. No existe transporte colectivo, salvo un servicio de taxis para el transporte de viajeros a Municipios aledaños pero no se encuentra adaptado.

En cuanto a Entornos no urbanos:

1. Medio rural:

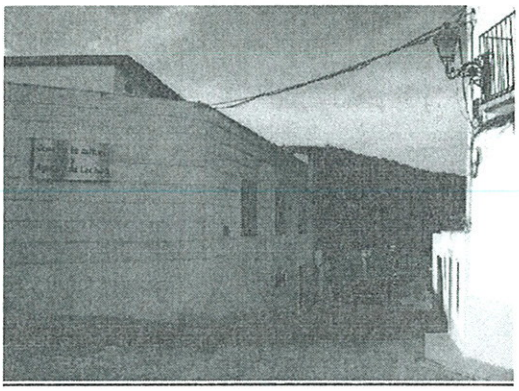
Las actuaciones que se realicen en las vías y espacios públicos del medio rural irán encaminadas a la consecución de un entorno accesible en los términos recogidos en el presente reglamento. Allí donde sea posible, se aplicarán los criterios de las Normas U.I. y U.2. y en todo caso se realizarán estudios específicos o informes previos a las posibles intervenciones.

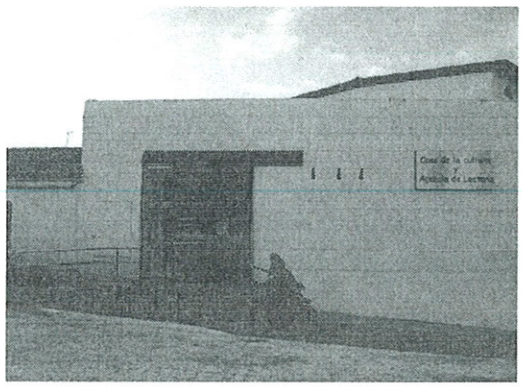
2. Entornos naturales:

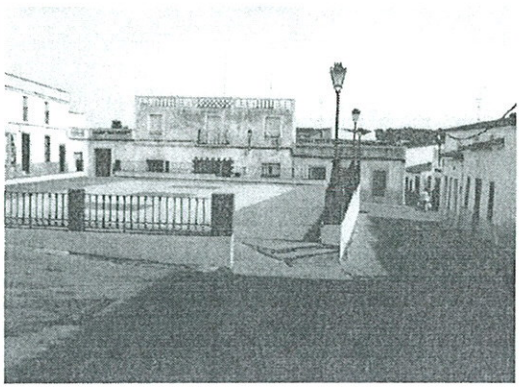
En los parques y espacios naturales situados fuera del medio urbano, los itinerarios peatonales, los elementos de urbanización, mobiliario urbano, o cualquier tipo de instalaciones de uso público existentes o de nueva creación se adaptarán a los criterios comunes de accesibilidad. El estudio de los condicionantes concretos del entorno natural sobre las intervenciones y, recíprocamente, la valoración del impacto de las posibles actuaciones sobre el entorno, serán elementos básicos en la realización de las propuestas de accesibilidad, que conjugarán el derecho de todos al disfrute de la naturaleza con el respeto al medio ambiente.

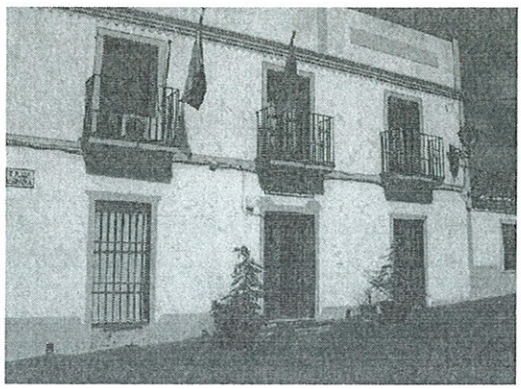
25 FEB. 2019

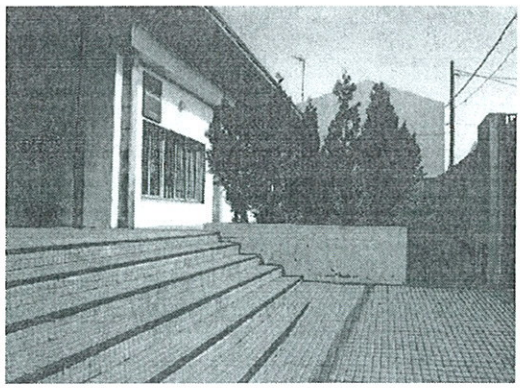
Vistas generales accesibilidad Táliga













APARTADO 10. EVALUACIÓN ANÁLITICO-FINANCIERA DE LAS POSIBLES ACTUACIONES DEL PGM.

10.1. Imputación de costos generales

Suelo

Corresponderá a las administraciones públicas la adquisición del suelo cuando el terreno se ubique en Suelo No Urbanizable. La administración concreta que financiará la adquisición de suelo dependerá de la competencia que cada una de ellas tenga en el equipamiento o red pública a realizar.

Obras de Urbanización y espacios libres

Las obras correspondientes a las obras de urbanización y a los espacios libres pertenecientes a los Sistemas Locales incluidos en el Suelo Urbano no consolidado, serán financiadas, en general y con las excepciones que más abajo se detallan, por los particulares con independencia de los posibles resarcimientos económicos de las compañías privadas de prestación de servicios. También serán financiadas por los particulares las conexiones necesarias con las infraestructuras existentes exteriores a las Unidades de Actuación, que sean necesarias para su funcionamiento.

La financiación será a cargo de la Administración en los siguientes supuestos:

- Obras de desdoblamiento o de mejora de las carreteras actuales de acceso a la ciudad, que se atribuyen a cada una de las administraciones titulares de las respectivas carreteras.
- Obras de encauzamientos y defensa de los cauces públicos, que se atribuyen al Estado (Confederación Hidrográfica del Guadiana).
- Puentes sobre cauces públicos y conexión de los mismos con la red viaria general, cuando discurran por Suelo no Urbanizable.

Las obras de urbanización o de los espacios libres cuyos terrenos se encuentren clasificados como Suelo No Urbanizable corresponderán a cada una de las administraciones competentes o a las compañías concesionarias de la prestación de servicios.

Equipamientos

La financiación será pública y en general, extramunicipal, aunque en algunos casos, financiada por el Ayuntamiento o entre éste y otras administraciones.

Fundamentalmente el criterio de imputación se basa en las competencias concretas que tiene cada administración. Igualmente a los particulares se les exonera, en general, de la financiación de estos gastos, por las razones expuestas anteriormente, aunque se deja abierta la posibilidad de aplicación de contribuciones especiales, en determinados momentos o establecer convenios.

10.2. Imputación de costes de las Unidades de Actuación:

Suelo

La adquisición de suelo para las dotaciones públicas será siempre obtenida mediante cesión gratuita, mediante proyecto de reparcelación e inscripción registral a favor del Ayuntamiento, al quedar establecido que la utilización que al mismo se le de, beneficia sustancialmente al ciudadano, independientemente de la aglomeración urbana de todo el Municipio.

Obras de urbanización y de espacios libres

Las obras de urbanización con independencia del sistema de desarrollo de la ejecución, será siempre imputado a los beneficiarios de la actuación, cuando se trate de sistemas de nueva implantación o renovación, posibilitándose de estimarse oportuno la aplicación de contribuciones especiales cuando se trate de obras de reforma.

Equipamientos

El sistema local de equipamientos públicos tiene, en general, una clara imputación de coste, puesto que en casi todos los casos su financiación es pública.

Los costes aproximados quedan reflejados en el Punto 5.2 de la presente memoria.

Fecha de Redacción: Enero de 2010

Equipo Redactor: Javier Torres de Aguirre

Firmado:

25 FEB. 2010