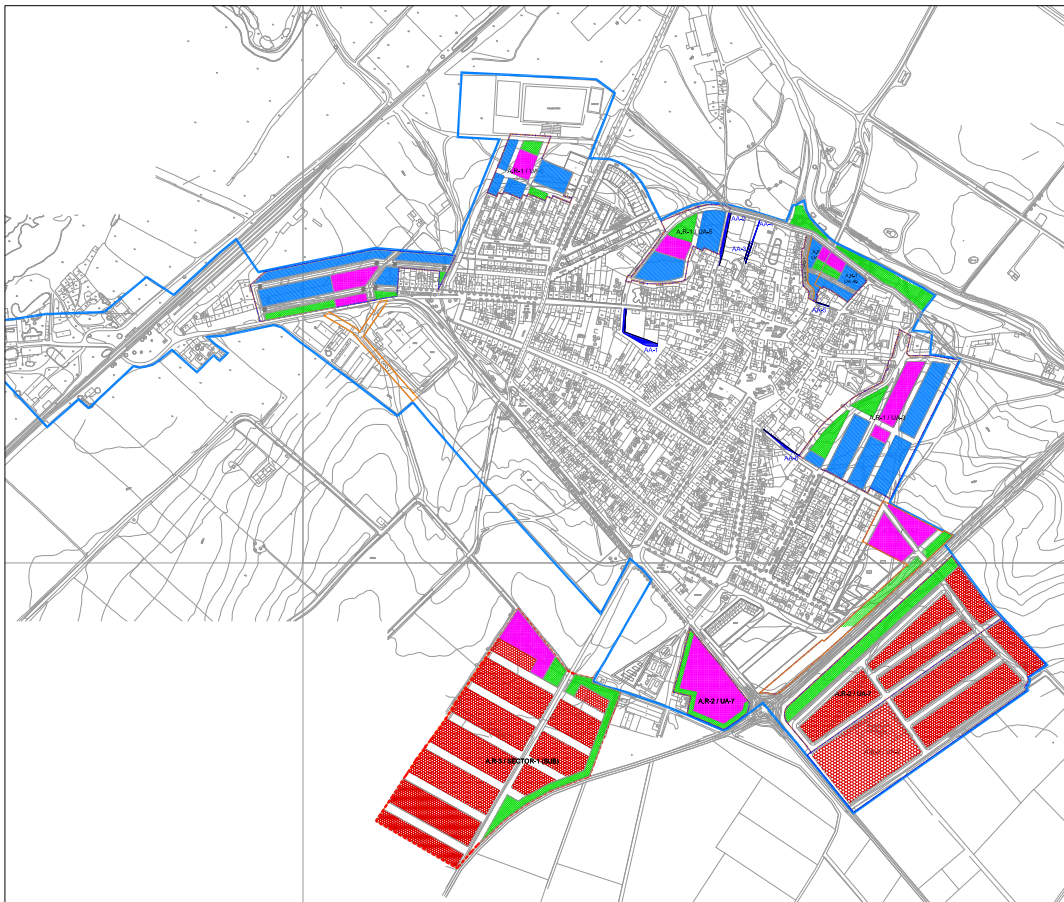


PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAGONZALO

MEMORIA JUSTIFICATIVA



MARZO 2.011

EQUIPO REDACTOR:

U.T.E. VILLAGONZALO: RAFAEL MESA Y JESÚS MARTÍNEZ, Arquitectos. S.L.P.
MB3-GESTIÓN

INDICE

1.- INTRODUCCION.	4
2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL	4
3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	5
3.1.- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.....	5
3.2.- OBJETIVOS PARTICULARES DEL PLAN GENERAL.....	6
a) Suelo no urbanizable.....	6
b) Suelo urbano.	6
c) Suelo urbanizable.....	7
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS ARTS. 69, 70 Y 75 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y LOS CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.	7
4.1. Adecuación al art. 69 de la LSOTEX.....	7
4.2. Adecuación al art. 70 de la LSOTEX.....	8
4.3. Adecuación al art. 75 de la LSOTEX.....	8
5.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LOS ARTS. 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA POR LOS QUE SE FIJAN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.	9
5.1. Clasificación del Suelo.....	9
5.2. Suelo Urbano.....	9
5.3. Suelo Urbanizable.....	9
5.4. Suelo No Urbanizable.....	9
6.- ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ART. 74 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.	10
7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.	12
7.1. De ordenación estructural.....	12
7.2. De ordenación detallada.....	13
8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION CON LA GESTION DEL PLAN GENERAL.	13

8.1. Gestión del suelo urbano.	13
8.1.1. Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano.	13
8.1.2. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.	15
8.1.3. Unidades de Actuación en Suelo Urbano.	16
8.2. Gestión del suelo urbanizable.	18
8.2.1. Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbanizable.	18
8.2.2. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.	19
8.2.3. Sectores en Suelo Urbanizable.	19
8.3. Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano y Urbanizable.	20
8.4. Gestión de los Sistemas Generales.	20
8.4.1. Métodos de obtención del Suelo.	20
9.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.	21
10.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.	21
11. ANALISIS JUSTIFICATIVO DE LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL.	21
11.1.- Análisis de la Población.	21
11.2.- Análisis Económico.	23
11.3.- Análisis de la Infraestructura Urbana.	23
11.4.- Análisis de la Vivienda.	24
11.5.- Grado de cumplimiento del planeamiento vigente.	24
11.6.- Problemática urbanística actual.	25
11.7.- Análisis del Medio Urbano.	25
12.- DOTACIONES URBANAS.	25
12.1.- Zonas verdes y espacios libres (EL).	25
12.2.- Equipamiento Educativo (DE-ED).	25
12.3.- Equipamiento Cultural - Deportivo (DE-CD).	25
12.4.- Equipamiento Administrativo - Institucional (DE-AI).	26
12.5.- Equipamiento Sanitario - Asistencial (DE-SA).	26
12.6.- Dotacional genérico (DG).	26
13- ESQUEMA NORMATIVO.	26

13.1.- Zonificación en Suelo Urbano y Urbanizable.	26
13.2.- Zonificación en Suelo No Urbanizable.	28
13.2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUP).....	28
a) Zonas de protección por su valor arqueológico (SNUP-A).	29
b) Zonas de protección de carácter natural (SNUP-N).	29
c) Zonas de protección de carácter infraestructural y de equipamiento (SNUP-I)...	29
d) Zonas de protección de carácter paisajístico (SNUP-P).	29
e) Zonas de protección de carácter estructural (SNUP-E).....	29
13.2.2. Instalaciones industriales, cortijos y edificación dispersa.....	29
13.3.- Limitaciones.	30
13.4. Legislación Específica Aplicable.....	30
14.- ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.	30
15.- INDICADORES ESTABLECIDOS PARA LA SUSTITUCION DEL PLAN GENERAL.	30

1.- INTRODUCCION.

Los trabajos desarrollados consisten en la redacción del Plan General Municipal de Villagonzalo, en sustitución de las Normas Subsidiarias vigentes, definiendo el modelo urbano y territorial aplicable en la totalidad del término municipal.

Finalizado el proceso de recopilación de datos, materializado en el documento de Información, procede el análisis de los mismos para poder ofrecer un diagnóstico de los problemas y carencias observados y afrontar seguidamente las soluciones posibles.

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.

El término municipal limita:

- Al Norte con los términos de Valverde de Mérida y Guareña.
- Al Este por los de Guareña y Oliva de Mérida.
- Al Sur por los de Oliva de Mérida y La Zarza.
- Al Oeste por el de Valverde de Mérida y Mérida.

Abarca tres sectores territoriales disjuntos:

El sector *principal*, en el que se encuentra la población de Villagonzalo; está situado en la margen izquierda del Río Guadiana, lindando al oeste con el término de Valverde de Mérida y el enclave de El Palazuelo (jurisdicción de Mérida), al sur linda con el término de La Zarza, al este con el de Oliva de Mérida y al norte con el de Guareña. Al suroeste hace contacto puntual con el término de Don Álvaro. Se encuentra en su totalidad comprendido entre las coordenadas U.T.M. latitud 4300 - 4311 y longitud 740 – 746 (4 ° 37´ y 7º 22´ de longitud y 39º 28´ y 37º 56´ de latitud al Este de la capital autonómica, Mérida).

El *enclave disjunto de Melchor Gómez*, en la margen izquierda del río Matachel, en la vertiente del Arroyo de las Suertes hacia el de Valdemedel; se encuentra rodeado fundamentalmente por el término de Alange, si bien en el sector nor-occidental linda con los términos de La Zarza y de Mérida. Este enclave, de forma aproximadamente rectangular, alargada y estrecha se extiende en dirección este-sureste-oestenoroeste. Este enclave se encuentra comprendido entre las coordenadas U.T.M. latitud 4296 – 4299 y longitud 731 – 738. En este enclave territorial encontramos un pequeño núcleo de viviendas asociado al servicio de la presa de Alange, actualmente considerado enclave turístico.

El *enclave disjunto de Pelacogotes*, dos kilómetros al sur del antes mencionado de Melchor Gómez y sobre un sector de encajamiento en valle del Arroyo de Valdemedel-Bonhabal; se rodea al este, norte y oeste por el enclave de El Encinar (jurisdicción de La Zarza) y al sur es lindero con término de Alange. Se encuentra comprendido entre las coordenadas U.T.M. latitud 4293 – 4296 y longitud 733 – 736. No existen núcleos de población en este enclave.

Según normas subsidiarias, el término municipal de Villagonzalo presenta una protección especial sobre éste último enclave, el enclave disjunto de Pelacogotes.

En la ordenación propuesta se pueden distinguir diferentes protecciones:

Protecciones del sector principal:

- Protección Natural N1 (LIC: Lugar de Importancia Comunitaria), en el límite oeste paralelo al río, de norte a sur.
- Protección Paisajística P1, en la zona sur cuyos límites son el Canal del Zújar y el propio término municipal.
- Protección Arqueológica A1, sobre todos los yacimientos arqueológicos encontrados.

- Protección Estructural Ganadera E2, sobre las vías pecuarias (colada Valdetorres, colada circunvalación y cañada real de la Zarza).
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos I1, sobre el sistema viario.
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos I2, sobre el sistema ferroviario.
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos I3, sobre el Canal del Zújar.
- Protección Estructural Agrícola E3, sobre el resto del suelo del sector.

Protecciones del enclave disjunto de Melchor Gómez:

- Protección Natural N2 (ZEPA: Zona de Especial Protección de Aves), sobre todo el enclave.
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos I1, sobre el sistema viario.
- Protección Paisajística P1, sobre el suelo del enclave.

Protecciones del enclave disjunto de Pelacogotes:

- Protección Natural N2 (ZEPA: Zona de Especial Protección de Aves), sobre la zona que corresponde al Embalse de Alange.
- Protección Estructural Ganadera E2, sobre las vías pecuarias (cañada real de aguas de verano).
- Protección Paisajística P1, sobre el suelo del enclave.

Se establece una Protección Estructural Hidrológica E1, sobre el río en los tres sectores que componen el término.

El núcleo urbano principal está situado hacia el oeste de la capital de la provincia.

El núcleo urbano experimenta un crecimiento en la fase de ordenación. Se aumenta la superficie de suelo urbano y se incorpora un suelo urbanizable que en normas subsidiarias no existía.

Este incremento del suelo urbano se produce principalmente en la zona norte (dotaciones) y la zona suroeste (polígono industrial) y otra zona adyacente al cementerio.

El suelo urbanizable se ubica en la zona sur junto al cementerio y destinado también a polígono industrial.

3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

3.1.- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.

En el marco de los objetivos generales que para toda ordenación urbanística se fijan en el artículo 5.2 de la LSOTEX, los objetivos del planeamiento urbanístico de Villagonzalo se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas urbanos.

Este Plan General se redacta con un horizonte temporal de dieciséis años, tanto para el Suelo Urbano como para el Urbanizable, si bien sus determinaciones son indefinidas hasta tanto no se produzca una Revisión del mismo.

De conformidad con la Ley 8/2.007 (Ley del Suelo estatal), el Plan ha establecido las diferentes situaciones básicas del territorio, es decir, Suelo Rural y Suelo Urbanizado.

Igualmente, de conformidad con la Ley 9/2.010 (Ley del Suelo autonómica LSOTEX), clasifica el territorio municipal como Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

Dichas determinaciones se realizan con el objetivo general de regular la actividad urbanística dentro del término municipal, atendiendo a los diferentes regímenes que tal diferenciación comporta.

Para ello se ha partido de la clasificación del suelo que otorgaba las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, con el fin de no ocasionar distorsiones insalvables en el Plan propuesto, pero realizando las oportunas adaptaciones y revisiones.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como el establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

3.2.- OBJETIVOS PARTICULARES DEL PLAN GENERAL.

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

a) Suelo no urbanizable.

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico, ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas;
 - Vías pecuarias.
 - Infraestructuras y equipamientos públicos: carreteras, ferrocarril, centros de distribución de energía eléctrica. Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua. Instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.
 - Red hidrológica constituida por el río Guadiana y el canal del Zújar.
- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

b) Suelo urbano.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio construido propugnando su rehabilitación y reutilización.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.
- Regulación de las condiciones de edificación en las zonas que conforman la imagen del núcleo.
- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos y de modo particular el industrial mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas

- más adecuadas.
- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los viales que la impiden o dificultan.
 - Mantenimiento y potenciación del suelo destinado a equipamiento colectivo y zonas verdes, reservando en las Unidades de Actuación a desarrollar el suelo necesario para cubrir futuras necesidades.
 - Ampliación de las redes de servicios a las zonas de desarrollo.
 - Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.
 - Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean sección suficiente.
 - Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

c) Suelo urbanizable.

- Previsión de crecimientos habitacionales e industriales para el mantenimiento de la estructura urbana existente.
- Asegurar la localización idónea para estos crecimientos.
- Fijar la localización de reservas de zonas libres y dotaciones de carácter local que aseguren los estándares legales establecidos.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS ARTS. 69, 70 Y 75 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y LOS CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Los Planes Generales Municipales son instrumentos de ordenación urbanística cuya función y contenido vienen recogidas en el Título II, Capítulo II, Sección 1ª, Artículos 69 y 70 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, Ley 9/2.010, de 18 de octubre.

4.1. Adecuación al art. 69 de la LSOTEX.

El Plan General Municipal de Villagonzalo se limita de manera estricta al ámbito del término municipal, es de aplicación obligatoria e invalida la totalidad del ordenamiento urbanístico anterior desde el momento de la publicación en el DOE de su aprobación definitiva.

Es de tener en cuenta en punto 2 del art. 69 en el que se explicita la correspondencia del Plan General con las características del Municipio, incidiendo en el mínimo contenido necesario y la máxima simplicidad compatible con aquellas.

Dentro de las funciones contenidas en el art. 69 de la LSOTEX, los criterios seguidos en la elaboración del presente Plan General son los siguientes:

- a) Define la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal, distinguiendo entre las determinaciones de carácter estructural y detallado, según los criterios contenidos en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- b) Los fines y objetivos contemplados por el Plan se enmarcan dentro de los definidos al respecto por el artículo 5 de la LSOTEX, y en concreto por los siguientes:
 - La delimitación y ordenación de las zonas de desarrollo urbanístico se realiza siguiendo criterios derivados del análisis de las estructuras urbanas y división de la propiedad existentes con la finalidad de facilitar la gestión de cada unidad, completando los espacios vacíos, racionalizando el nuevo viario y la localización del sistema dotacional.

- En suelo no urbanizable se han diferenciado diferentes zonas en función de la valoración del medio rural y el sistema de infraestructuras, dotando a cada una de ellas de una normativa específica.
- Dentro del suelo urbano consolidado se ha limitado la edificabilidad, primando la edificación de baja altura, mientras que en el no consolidado, incluido en diferentes Unidades de Actuación, se contemplan las cesiones a realizar en el proceso de gestión de cada una de ellas.
- El carácter del núcleo urbano no requiere estudios de sistemas de transportes o la reserva específica de suelo para estacionamiento, quedando reflejada en la normativa específica para las zonas incluidas en Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado.
- Tampoco se cree necesario establecer un equilibrio del equipamiento dentro del casco por las escasas distancias existentes dentro de él.
- Respecto a la protección del patrimonio arquitectónico e histórico, se ha elaborado un Catálogo que se cree lo suficientemente extenso para mantener la tipología tradicional
- Establece con claridad la calificación del suelo, limitando la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado y no desarrollado por las anteriores Normas, adaptando sus intensidades a las determinaciones de la LSOTEX.

4.2. Adecuación al art. 70 de la LSOTEX.

Como justificación del Plan a las determinaciones contenidas en el art. 70 de la LSOTEX se han establecido los siguientes criterios:

- Respecto de la ordenación estructural se ha delimitado el suelo clasificado como urbano en contraposición con el urbanizable y el no urbanizable, considerándose suficiente la tramitación de Unidades de Actuación de dimensiones reducidas, tanto en superficie como en capacidad de viviendas para facilitar su gestión y dinamizar la actividad constructiva.
- En suelo no urbanizable se delimitan las diferentes protecciones y las condiciones de edificación y uso de cada una de ellas.
- Quedan fijadas las circunstancias y condiciones para la modificación o revisión de este Plan.
- Respecto de la ordenación detallada se ha fijado la trama urbana, tanto en el suelo urbano consolidado como en el no consolidado a desarrollar a través de Unidades de Actuación, fijándose las actuaciones de carácter puntual para conseguir secciones de viales razonables en los puntos en donde se han detectado conflictos circulatorios.

4.3. Adecuación al art. 75 de la LSOTEX.

El contenido documental del Plan General se ajusta a lo establecido en el art. 75, que hace referencia al contenido documental del Plan dado que el mismo, ajustándose a las prescripciones de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento, se compone de los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa
- b) Planos de información
- c) Memoria justificativa
- d) Estudio de impacto ambiental
- e) Planos de ordenación
- f) Normas urbanísticas

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LOS ARTS. 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA POR LOS QUE SE FIJAN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

5.1. Clasificación del Suelo.

Ajustándose a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 9/2010 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el presente Plan General divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

5.2. Suelo Urbano.

Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 9.1 de LSOTEX y 3 del RPLANEX.

Asimismo, en aplicación del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4 del RPLANEX, el Plan General establece dos categorías del Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC), integrado por los terrenos de los núcleos de población en que concurren las circunstancias establecidas en el apartado a) y párrafo final del artículo 9.1 de la LSOTEX y los puntos 1º y 3º del artículo 3 del RPLANEX, en donde la edificación es continua, con formalización de manzanas cerradas o lineales, en donde existen la totalidad de servicios urbanísticos, excepto aquellos en los que concurren los supuestos que se determinan en el apartado siguiente. Estos suelos son los que el Plan entiende que se pueden considerar consolidados por la edificación y la urbanización, estando formados por los suelos que las anteriores Normas Subsidiarias considera como Suelo Urbano.
- Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), integrado por los terrenos clasificados como Suelo Urbano en función del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4.2 del RPLANEX, así como por los excluidos en el apartado a) anterior, según lo descrito en los apartados a), b) y c), de los referidos artículos. La edificación actual, en este suelo, o no existe o tiene un carácter diferente al residencial. Los servicios urbanísticos llegan al menos hasta los límites de cada Unidad, debiéndose completar en la totalidad de los viales en el proceso de gestión de cada una de ellas.

5.3. Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable municipal (SUB), los terrenos que en función del modelo territorial elegido y en virtud del artículo 10 de la LSOTEX y 5 del RPLANEX, puedan efectivamente incorporarse al proceso urbanizador en el horizonte temporal del Plan y conformen un desarrollo urbanístico ordenado y racional.

5.4. Suelo No Urbanizable.

El Suelo no Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido, de conformidad con los artículos 11 de la LSOTEX y 6 del RPLANEX, por los terrenos que el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en ellos y ser concordantes con el modelo de desarrollo urbano elegido. Su delimitación es la del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el Suelo no Urbanizable, se establecen, de conformidad de conformidad con los artículos 11.2 de la LSOTEX y 7 del RPLANEX las siguientes categorías:

a) Suelo no Urbanizable de Protegido (SNUP).

Dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Protegido se establecen en el Plan General, atendiendo a los criterios definidos en los artículos 11.2 de la LSOTEX y 7 del RPLANEX, en función de su interés ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológicos o proximidad a cauces o infraestructuras públicas, las siguientes variedades o subcategorías:

- 1) Zonas de especial protección por su valor arqueológico (SNUP-A).
- 2) Zonas de especial protección de carácter natural (SNUP N) con las siguientes diferenciaciones:
 - SNUP-Natural (N1).
 - SNUP-Natural (N2).
- 3) Zonas de especial protección de carácter infraestructural y de equipamiento (SNUP-I) con las siguientes diferenciaciones:
 - SNUP-Infraestructuras y Equipamientos (I1).
 - SNUP-Infraestructuras y Equipamientos (I2).
 - SNUP-Infraestructuras y Equipamientos (I3).
- 4) Zonas de especial protección de carácter paisajístico (SNUP-P) con las siguientes diferenciaciones:
 - SNUP-Paisajística (P1).
- 5) Zonas de especial protección de carácter estructural (SNUP-E) con las siguientes diferenciaciones:
 - SNUP-Estructural Hidrológico (E1).
 - SNUP-Estructural Ganadero (E2).
 - SNUP-Estructural Agrícola (E3).

6.- ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ART. 74 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.

6.1. Suelo urbano consolidado (SUC).

Las características de la edificación consolidada, prácticamente en su totalidad edificación residencial de una o dos alturas con anexos dedicados a otros usos, hace que la edificabilidad no llegue el tope legal establecido de 1 m²/m², según queda reflejado en el plano de información correspondiente, límite que no se superará en el proceso de sustitución de la edificación por las condiciones edificatorias contenidas en la Normativa aplicable en cada uno de las áreas normativas.

En ésta zona en ningún caso se propone una mayor edificabilidad que la atribuida al suelo por el planeamiento vigente, sino por el contrario se ajusta a unas cifras más de acuerdo con lo establecido en la legislación actual.

Para las unidades de carácter residencial se han fijado las superficies reservadas para espacios libres y zonas verdes en proporción de 15 m²/100 m² techo potencial ó 10% de la superficie de actuación, si aquella cantidad es menor a esta, y 20 m²/100 m² techo potencial para dotaciones públicas.

En suelo industrial la reserva para zonas verdes y equipamiento es 15% de la superficie ordenada.

Por las condiciones de la demanda existente y las características poblacionales no se ha establecido un cupo de viviendas de protección oficial, que se cree reservada para promociones de grupos de viviendas y no para la autopromoción, caso mayoritario de sistema de promoción en municipios de este tipo.

6.2. Suelo Urbano no consolidado (SUNC).

Respecto a las áreas contenidas en Unidades de Ejecución, los índices fijados en cada una de ellas hace que la edificabilidad residencial total sea siempre inferior a la que fija la ley como máximo.

Para las unidades de carácter residencial se han fijado las superficies reservadas para espacios libres y zonas verdes en proporción de 15 m²/100 m² techo potencial ó 10% de la superficie de actuación, si aquella cantidad es menor a esta, y 20 m²/100 m² techo potencial para dotaciones públicas. El 10% del aprovechamiento lucrativo corresponderá a la Administración totalmente libre de cargas.

Por las características de las formas de promoción locales, en donde la única promoción de viviendas realizada a lo largo de la vigencia de las Normas Subsidiarias actuales, se corresponde a agrupaciones de carácter público, se establece un cupo de viviendas de protección oficial reservada para promociones de grupos de viviendas y no para la autopromoción, caso mayoritario de sistema de construcción en municipios de este tipo.

6.3. Suelo Urbanizable (SUB).

Los estándares de reservas para dotaciones en las áreas contenidas en Sectores de uso residencial son iguales a las establecidas en suelo urbano no consolidado.

En suelo industrial la reserva para zonas verdes y equipamiento es 15% de la superficie ordenada, con una reserva de los dos tercios para zonas verdes.

6.4. Justificación del artículo 74.1 de la Lsotex.

Edificabilidad permitida por las ordenanzas reguladoras de la edificación.

ZONAS	USO/TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD. NETA (m ² /m ²)	
		Normas Subsidiarias	Plan General
ZOU-1	CASCO HISTÓRICO	1,50	1,50
ZOU-2	RESIDENCIAL INTENSIVA	1,50	1,50
ZOU-3	RESIDENCIAL EXTENSIVA	1,00	1,00
ZOU-4	INDUSTRIAL	0,50	0,50
ZOU-5	RESIDENCIAL		1,50
ZOU-6	INDUSTRIAL		1,40
ZOU-7	RESIDENCIAL		1,50
ZOU-8	RESIDENCIAL		1,50
ZOU-9	RESIDENCIAL		1,50
ZOU-10	RESIDENCIAL		1,50
ZOU-11	RESIDENCIAL		1,50
ZOU-12	INDUSTRIAL		1,40
ZOU-13	INDUSTRIAL		1,40

6.5. Justificación del artículo 74.2 de la Lsotex.

Tabla comparativa de las cesiones mínimas exigibles por aplicación de la Lsotex y las previstas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal.

	APROVE- CHAMIENTO A.R. (m2/m2)			EDIFICAB. BRUTA (m2/m2)	EDIFICAB. NETA (m2/m2)	SUPERFICIE U.A. (m2)	ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTOS	
							Lsotex (m2)	NNUU (m2)	Lsotex (m2)	NNUU (m2)
AR-1	0,631	ZOU-5	UA-1 / SUNC (Residencial)	0,617	1,50	23.749,06	2.204,28	2.205,20	2.939,04	2.944,80
		ZOU-7	UA-3 / SUNC (Residencial)	0,586	1,50	35.221,11	3.110,23	3.127,13	4.146,98	4.178,64
		ZOU-8	UA-4a / SUNC (Residencial)	0,886	1,50	2.173,95	291,16	295,8	388,22	394,30
		ZOU-9	UA-4b / SUNC (Residencial)	0,823	1,50	3.954,92	490,34	493,50	653,79	666,60
		ZOU-10	UA-5 / SUNC (Residencial)	0,671	1,50	12.480,68	1.257,56	1.258,15	1.676,74	1.679,90
		ZOU-11	UA-6 / SUNC (Residencial)	0,643	1,50	10.836,71	1.048,59	1.063,50	1.398,12	1.399,65
AR-2	0,646	ZOU-6	UA-2 / SUNC (Industrial)	0,774	1,40	67.157,84	6.715,78	7.357,05	3.357,89	5.486,25
		ZOU-12	UA-7 / SUNC (Industrial)	0,493	1,40	55.975,47	5.597,55	10.937,95	2.798,77	9.236,66
AR-3	0,844	ZOU-13	Sector-1 / SUB (Industrial)	0,844	1,40	87.172,13	7.502,04	7.502,04	4.597,96	4.602,57

7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

El presente Plan General contiene las siguientes determinaciones:

7.1. De ordenación estructural.

Las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos, planos y normativa urbanística, con su descripción y los siguientes contenidos:

- La fijación de los directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial los reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas,
- La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría,
- La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- La delimitación, con carácter orientativo, de sectores de suelo urbano a desarrollar a través de unidades de actuación urbanizadora,
- El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.
- Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.
- Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.
- Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano sujeto a algún régimen de protección pública.
- Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.
- La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la

revisión del Plan General.

- La definición de los actos prohibidos y de los expresamente permitidos en el suelo no urbanizable.
- La determinación de las condiciones que deben reunir las edificaciones en el suelo no urbanizable de modo que no puedan formarse en él nuevos núcleos de población,
- La determinación de las condiciones de ordenación en el suelo no urbanizable precisas para garantizar la preservación de su carácter rural.
- La fijación de las condiciones, requisitos y limitaciones a que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

Estas determinaciones quedan reflejadas en la documentación del Plan:

- Planos de Ordenación Estructural: OE
- Normativa: Título 2: Determinaciones particulares de carácter Estructural.
Título 4: Ordenación de carácter Estructural.

7.2. De ordenación detallada.

Las determinaciones de la Ordenación Detallada del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos, planos y normativa urbanística, con su descripción y los siguientes contenidos:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.
- La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano
- Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- El trazado y características de la red viaria del suelo urbano con determinación de alineaciones y rasantes.
- La delimitación de unidades de actuación urbanizadora, señalando las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

Estas determinaciones quedan reflejadas en la documentación del Plan:

- Planos de Ordenación Detallada: OD
- Normativa: Título 3: Determinaciones particulares de carácter Detallado.
Título 5: Ordenación de carácter Detallado.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES EN RELACION CON LA GESTION DEL PLAN GENERAL.

Una vez aprobado el planeamiento, las posibilidades de gestión de áreas se limitan a las Unidades de Actuación y las actuaciones urbanizadoras aisladas, estando recogido el sistema en el apartado de normativa correspondiente a cada una de ellas.

8.1. Gestión del suelo urbano.

8.1.1. Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano.

A los efectos de la gestión del suelo urbano se distinguen en el presente Plan y en función de las condiciones edificatorias existentes, diferentes ámbitos territoriales y condiciones de aprovechamiento:

- Suelo Urbano Consolidado.

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido al suelo clasificado como Urbano Consolidado será el que corresponde directamente de las condiciones particulares de uso y edificación contenidos en la Normativa correspondiente a la ordenación detallada del Plan.

El Aprovechamiento Subjetivo será el 100% del Aprovechamiento Objetivo atribuido a cada parcela edificable.

Las características establecidas para la Zona son las siguientes:

Superficie total Z/SUC-1	661.846,15	m2s
Uso global	RESIDENCIAL	
Superficie bruta edificable	276.595,95	m2s
Superficie edificable	434.584,53	m2t
Coefficiente de edificabilidad	0,657	m2t/m2s
Superficie dotacional pública sistema local	104.946,34	m2s
Superficie espacios libres sistema local	25.430,97	m2s
Estándar espacios libres sistema local	5,85	m2s/100m2t
Estándar total sistemas locales	30,00	m2s/100m2t
Superficie dotacional pública sistema general	0,00	m2s
Superficie espacios libres sistema general	0,00	m2s
Estándar espacios libres sistema general	0,00	m2s/hab
Nº de viviendas	787	nº viv
Capacidad habitacional máxima estimada	3.150	hab

Las superficies bruta edificable y edificada están obtenidas por medición directa sobre plano de las condiciones existentes. También las dotaciones y espacios libres se han obtenido de la medición directa de las parcelas rotacionales.

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de suelo como consecuencia de rectificación de alineaciones, cuya obtención no se encuentren vinculada a una Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca.

- Suelo Urbano no Consolidado.

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado será el que corresponde al calculado en función de las condiciones particulares de edificación expresados en la ordenación detallada.

El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan, debiendo ceder a la administración el 10% restante libre de cargas de urbanización.

Las reservas para uso dotacional público se fijan en 35 m2/100 m2 techo residencial como mínimo, con resultados superficiales fijados en parcelas concretas. La reserva para zonas verdes se corresponde al menos con el 10% de la superficie bruta de la actuación. Para equipamiento la reserva es al menos equivalente a 20 m2/100 m2 superficie edificable.

Esta zona se reforma en cuanto a sus determinaciones en relación con las establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias a fin de adaptarlas a los estándares de calidad urbana que establece la LSOTEX para el Suelo Urbano.

Superficie total Z/SUNC-1		211.549,74	m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL	
		INDUSTRIAL	
<i>Superficie edificable</i>		135.388,58	m2t
<i>Coefficiente de edificabilidad</i>		0,640	m2t/m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>		25.986,80	m2s
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>		26.738,28	m2s
<i>Estándar espacios libres sistema local</i>		19,20	m2s/100m2t
<i>Estándar total sistemas locales</i>		38,95	m2s/100m2t
<i>Superficie dotacional pública sistema general</i>		0,00	m2s
<i>Superficie espacios libres sistema general</i>		0,00	m2s
<i>Estándar espacios libres sistema general</i>		0,00	m2s/hab
<i>Nº de viviendas</i>		344	nº viv
<i>Capacidad habitacional máxima estimada</i>		1.376	hab
<i>Densidad</i>		17	viv/ha

8.1.2. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

- Área de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado.

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano no Consolidado se corresponden con el suelo incluido en la Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas en ésta denominación. Se les asigna un uso global, siendo por tanto dicho criterio el que el Plan adopta para definir las y delimitarlas.

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto queda reflejado en los cuadros adjuntos.

El Aprovechamiento Objetivo se obtiene por la aplicación de la ordenación detallada a cada una de las manzanas contenidas en la Ordenación Detallada. Por otra parte, no se ha considerado pertinente la aplicación de coeficientes correctores al aprovechamiento real.

AREA DE REPARTO AR-1 (SUNC)		88.416,43	m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL	
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico</i>		37.238,43	m2s
<i>Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Edificabilidad.</i>		0,631	m2t/m2s
<i>Superficie dotacional pública ya obtenida</i>		0,00	m2s
<i>Aprovechamiento Objetivo Lucrativo total</i>		55.857,65	m2t

AREA DE REPARTO AR-2 (SUNC)		123.133,31	m2s
<i>Uso global</i>		INDUSTRIAL	
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento urbanístico</i>		56.779,24	m2s
<i>Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Edificabilidad.</i>		0,646	m2t/m2s
<i>Superficie dotacional pública ya obtenida</i>		0,00	m2s
<i>Aprovechamiento Objetivo Lucrativo total</i>		79.490,94	m2t

8.1.3. Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

- Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado:

Las Unidades de Actuación delimitadas tienen las características que más abajo se detallan, habiéndose obtenido sus aprovechamientos objetivos de igual manera que la establecida para el área de reparto.

Superficie total ZOU-5 / UA-1 / AR-1 (SUNC)		23.749,06 m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL
<i>Gestión</i>		PRIVADA
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento</i>	9.775,80	m2s
<i>Nº DE VIVIENDAS</i>	97	
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>	2.205,20	m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>	2.944,80	m2s
<i>Superficie viales</i>	8.823,26	m2s
<i>Suelo edificable</i>	9.775,80	m2s
<i>Superficie edificable</i>	14.663,70	m2t
<i>Edificabilidad</i>	1,50	m2/m2

Superficie total ZOU-6 / UA-2 / AR-2 (SUNC)		67.157,84 m2s
<i>Uso global</i>		INDUSTRIAL
<i>Gestión</i>		PRIVADA
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento</i>	37.059,98	m2s
<i>Nº DE PARCELAS</i>	148	
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>	7.357,05	m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>	5.486,25	m2s
<i>Superficie viales</i>	17.254,56	m2s
<i>Suelo edificable</i>	37.059,98	m2s
<i>Superficie edificable</i>	51.883,97	m2t
<i>Edificabilidad</i>	1,40	m2/m2

Superficie total ZOU-7 / UA-3 / AR-1 (SUNC)		35.221,11 m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL
<i>Gestión</i>		PRIVADA
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento</i>	13.774,70	m2s
<i>Nº DE VIVIENDAS</i>	138	
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>	3.127,13	m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>	4.178,64	m2s
<i>Superficie viales</i>	14.140,64	m2t
<i>Suelo edificable</i>	13.774,70	m2t
<i>Superficie edificable</i>	20.662,05	m2t
<i>Edificabilidad</i>	1,50	m2/m2

Superficie total ZOU-8 / UA-4a / AR-1 (SUNC)		2.173,95	m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL	
<i>Gestión</i>		PRIVADA	
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento</i>		1.284,13	m2s
<i>Nº DE VIVIENDAS</i>		12	
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>		295,80	m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>		394,30	m2s
<i>Superficie viales</i>		199,72	m2t
<i>Suelo edificable</i>		1.284,13	m2t
<i>Superficie edificable</i>		1.926,20	m2t
<i>Edificabilidad</i>		1,50	m2/m2

Superficie total ZOU-9 / UA-4b / AR-1 (SUNC)		3.954,92	m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL	
<i>Gestión</i>		PRIVADA	
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento</i>		2.171,00	m2s
<i>Nº DE VIVIENDAS</i>		21	
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>		493,50	m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>		666,60	m2s
<i>Superficie viales</i>		623,82	m2t
<i>Suelo edificable</i>		2.171,00	m2t
<i>Superficie edificable</i>		3.256,50	m2t
<i>Edificabilidad</i>		1,50	m2/m2

Superficie total ZOU-10 / UA-5 / AR-1 (SUNC)		12.480,68	m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL	
<i>Gestión</i>		PRIVADA	
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento</i>		5.585,70	m2s
<i>Nº DE VIVIENDAS</i>		55	
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>		1.258,15	m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>		1.679,90	m2s
<i>Superficie viales</i>		3.956,93	m2t
<i>Suelo edificable</i>		5.585,70	m2t
<i>Superficie edificable</i>		8.378,55	m2t
<i>Edificabilidad</i>		1,50	m2/m2

Superficie total ZOU-11 / UA-6 / AR-1 (SUNC)		10.836,71	m2s
<i>Uso global</i>		RESIDENCIAL	
<i>Gestión</i>		PRIVADA	
<i>Superficie total con derecho a aprovechamiento</i>		4.647,10	m2s
<i>Nº DE VIVIENDAS</i>		46	
<i>Superficie espacios libres sistema local</i>		1.063,50	m2s
<i>Superficie dotacional pública sistema local</i>		1.399,65	m2s
<i>Superficie viales</i>		3.726,46	m2t
<i>Suelo edificable</i>		4.647,10	m2t
<i>Superficie edificable</i>		6.970,65	m2t
<i>Edificabilidad</i>		1,50	m2/m2

Superficie total ZOU-12 / UA-7 / AR-2 (SUNC)		55.975,47 m2s
Uso global	INDUSTRIAL	
Gestión	PRIVADA	
Superficie total con derecho a aprovechamiento	19.719,26	m2s
Nº DE VIVIENDAS	78	
Superficie espacios libres sistema local	10.937,95	m2s
Superficie dotacional pública sistema local	9.236,66	m2s
Superficie viales	16.081,60	m2t
Suelo edificable	19.719,26	m2t
Superficie edificable	27.606,96	m2t
Edificabilidad	1,40	m2/m2

8.1.4. Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano.

Las actuaciones de obtención del suelo no vinculadas a unidades de actuación, el Plan las denomina Actuaciones Asistemáticas, que se definen como:

- Actuaciones Asistemáticas:

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de terrenos derivadas de rectificaciones de alineaciones, cuya obtención no se encuentren vinculada a Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca.

Así mismo, se podrán definir Actuaciones Asistemáticas Directas cuando la regularización de alineaciones no prevista inicialmente por el planeamiento así se requiera en las actas concretas de alienaciones que otorgue el Ayuntamiento, previamente a la ejecución de la edificación.

- Las Actuaciones Asistemáticas delimitadas:

1.- AA-1	526,40 m2
2.- AA-2	348,10 m2
3.- AA-3	16,52 m2
4.- AA-4	42,64 m2
5.- AA-5	14,34 m2
6.- AA-6	146,03 m2
7.- OPO-1	1.093,85 m2
8.- OPO-2	2.794,63 m2

La OPO-2 corresponde al asfaltado del vial que se encuentra dentro del polígono industrial existente en el SUC.

8.2. Gestión del suelo urbanizable.

8.2.1. Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbanizable.

El Plan establece y define los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

El Aprovechamiento Objetivo correspondiente al suelo clasificado como Urbanizable será el resultante de aplicar el Coeficiente de edificabilidad expresado en la correspondiente ficha sobre la superficie con derecho a aprovechamiento.

El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares del suelo aportado será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan.

8.2.2. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

El Área de Reparto delimitada viene constituida por el sector de Suelo Urbanizable de igual uso global.

El cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas se recoge en los cuadros que más abajo se detallan. El Aprovechamiento Objetivo se ha obtenido mediante la aplicación a las áreas edificables de una edificabilidad razonable previo análisis de la posible ordenación detallada de los terrenos.

Se delimita la siguiente:

- a) Área de reparto AR-3 / SECTOR-1 de uso global industrial.

Superficie total AR-3 (SUB)	87.172,13	m2s
<i>Uso global</i>	INDUSTRIAL	
<i>Superficie total con derecho aprovechamiento lucrativo</i>	52.561,23	m2t
<i>Aprovechamiento Objetivo lucrativo total</i>	0,844	m2t/m2s
<i>Aprovechamiento medio del Área de Reparto, edificabilidad</i>	0,844	m2s
<i>Estándar mínimo sistema local dotacional público</i>	5,00	m2s/100m2t
<i>Estándar mínimo sistema local zonas verdes públicas</i>	10,00	m2s/100m2t
<i>Estándar mínimo sistemas locales dotacionales</i>	15,00	m2s/100m2t
<i>Superficie dotacional pública sistema general</i>	0,00	m2s
<i>Superficie espacios libres sistema general</i>	0,00	m2s
<i>Superficie viario público</i>	22.506,29	m2s/hab
<i>Estándar sistema general zonas verdes públicas</i>	0,00	m2s/hab
<i>Estándar de aparcamientos privados</i>	1,00	plaza/100m2t
<i>Estándar de aparcamientos públicos</i>	0,50	(plaza/100m2t)

8.2.3. Sectores en Suelo Urbanizable.

El sector delimitado en Suelo Urbanizable, se propone que constituya un solo Área de Reparto, salvo que el planeamiento de desarrollo proponga su división. En tal supuesto deberá garantizarse el reparto equitativo de las cargas y beneficios de conformidad con la legislación urbanística. La elección del Sistema de Actuación se realizará según el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

El cálculo de las edificabilidades propuestas en los sectores y su aprovechamiento homogeneizado por los coeficientes correctores se detallan en el cuadro siguiente:

a) Sector del Área de Reparto AR-3 / Sector-1 / ZOU-13 (SUB) de uso global industrial.

SECTOR: ZOU 13 / Sector-1 / AR-3 (SUB).

SECTOR: ZOU-13 / Sector-1 / AR-3 (SUB)		87.172,13	m2
<i>Superficie neta con derecho a aprovechamiento</i>		87.172,13	m2s
<i>Superficie Sistemas Locales Obtenidos</i>		0,00	m2s
SUPERFICIE NETA TOTAL		87.172,13	m2s
<i>Superficie Sistemas Generales INCLUIDOS con derecho a aprovechamiento</i>		0,00	m2s
<i>Superficie Sistemas Generales Obtenidos</i>		0,00	m2s
<i>Superficie Sistemas Generales Públicos</i>		0,00	m2s
<i>Superficie Bruta con derecho Aprovechamiento</i>		87.172,13	m2s
SUPERFICIE BRUTA TOTAL		87.172,13	m2s
Aprovechamientos Lucrativos	M2 Edificables	Coef. Homogen.	m2 Homogen.
<i>Industrial</i>	73.585,72	1,00	73.585,72 m2
TOTAL LUCRATIVOS	73.585,72		73.585,72 m2

8.3. Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano y Urbanizable.

Aprovechamiento medio del Área de Reparto 1: 0,631 m2t/m2s

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2: 0,646 m2t/m2s

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3: 0,844 m2t/m2s

Aprovechamiento Medio del Núcleo Urbano: 0,70 m2t/m2s

8.4. Gestión de los Sistemas Generales.

8.4.1. Métodos de obtención del Suelo.

El suelo destinado a los Sistemas Generales que deban ser obtenidos para la ejecución del plan, se propone que se realice mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- Por cesión: vinculada a la Unidad de Actuación donde deba hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico el titular de terreno.
- Por expropiación: con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos y al resarcimiento, en su caso, de las cargas de urbanización correspondientes.
- Por cesión anticipada: mediante la aprobación del oportuno Convenio Urbanístico, con reserva del titular del terreno a integrarse en la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargos.
- Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, con reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos.
- Por expropiación: sin reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.
- Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, sin reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Al no existir Plan Territorial por la zona, no es necesaria la coherencia con instrumentos de Ordenación Territorial.

10.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

Para la elaboración de la normativa de protección se parte de la carta arqueológica y el inventario del Patrimonio Histórico y Cultural existentes en la Consejería de Cultura.

Algunos de los yacimientos recogidos en la carta arqueológica, al trasladarlos a plano, con las coordenadas que figuran en él, quedan situados fuera del término de Villagonzalo.

En suelo no urbanizable se han localizado y señalado los yacimientos y lugares arqueológicos y elementos arquitectónicos, fijando las condiciones de protección en una Ordenanza específica. Se define una categoría especial en el Suelo no Urbanizable denominada Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (SNUP-A1), permitiendo establecer condiciones especiales para dicha categoría, entre la que se establece control específico sobre los usos compatibles e incompatibles un entorno de protección de 200 m de radio alrededor de los puntos donde se ubican los yacimientos arqueológicos catalogados.

En suelo urbano y aledaños, los edificios y elementos arquitectónicos o etnológicos que se consideran representativos de una tipología o características dignas de protección se han incluido en un Catálogo, fijándose los límites de intervención en una ordenanza específica con un grado de protección integral.

11. ANALISIS JUSTIFICATIVO DE LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL.

El conjunto de las determinaciones contenidas en el documento de ordenación son, en términos generales, el resultado del análisis de los datos obtenidos en el proceso de Información.

11.1.- Análisis de la Población.

La dinámica poblacional tiene características parecidas a otros pequeños municipios de la comarca y de la provincia situados en la zona de las Vegas del Guadiana, con un crecimiento sostenido hasta 1960, censo en el que alcanza el máximo número de habitantes y una disminución paulatina y constante a partir de entonces, con un descenso notable en las décadas de los 60 y 70 y una cierta estabilización con tendencia a la disminución a partir de entonces.

La justificación a este proceso es achacable a la introducción de ciertos cultivos de carácter social y familiar, con mucha mano de obra que es aportada por la totalidad de la familia, situación que se modifica en la última década al disminuir la rentabilidad de los cultivos, lo que obliga a la emigración, sobre todo del grupo de mujeres en edad productiva, según se refleja en el documento de información, en donde en la práctica totalidad de grupos por edades, el número de hombres supera ampliamente al de mujeres entre los 25 y 64 años.

La proyección de población realizada en el documento informativo, en el apartado destinado a su estudio, se ha realizado mediante dos procedimientos, que indican por un lado la posibilidad de la existencia de un proceso continuado de pérdida de población en función de los datos históricos de su evolución, y por otro lado, la posibilidad, a la que nos atenemos, de un proceso de aumento de población en función de los datos más recientes de evolución de la misma, que será favorecido por la posible aparición de condiciones diferentes de actividad y

desarrollo que signifique una modificación de las actuales.

Estimación de demanda de viviendas.

La estimación de viviendas para el municipio de Villagonzalo ha sido realizada en la Memoria Informativa según la proyección de su dinámica demográfica y basándose en los resultados del censo de población y vivienda disponible del INE, para el año 2.001 y extrapoladas para los años 2.008, 2.018 y 2.028.

Los resultados finales para los horizontes planteados en el estudio son:

	Población Estimada	Estimación N° Viviendas
Horizonte 2.008-2.018	1.487	866
Horizonte 2.008-2.028	1.710	995

TABLA 8. Resultados estimados de población y viviendas.
Fuente: Extrapolación resultados censales del INE, 2.001.
Elaboración propia.

Para los resultados obtenidos en los horizontes descritos hay que tener en cuenta tendencias cualitativas que se están produciendo en la sociedad actual y que pueden afectar de forma directa a la composición de los hogares en el municipio de Villagonzalo.

Es previsible, atendiendo a la tendencia general de la sociedad actual, que en los próximos veinte años se acentúe la reducción del tamaño medio de hogar como consecuencia fundamental del previsible aumento de los hogares de un solo miembro. Este tipo de hogares unipersonales aumentarán como resultados de las situaciones de viudedad en las edades más avanzadas en un contexto de prolongación de la esperanza de vida, así como por el fenómeno de soltería independiente y por las quiebras matrimoniales. Este último ha experimentado un notable incremento en los últimos años, con una tendencia en aumento para los próximos años. Así, la creación de hogares a partir de la separación de familias es un valor al alza importante a tener en cuenta en la demanda de viviendas para los próximos años.

Variación de la población en viviendas según estado civil				
Estado Civil	1991	2001	Variación	% Variación
Soltero/a	682	584	-98	-14,37%
Casado/a	746	638	-108	-14,48%
Viudo/a	133	142	9	6,77%
Separado/a o Divorciado/a	8	4	-4	-50,00%

TABLA 9. Variación de la Población en viviendas según Estado Civil.

En la Tabla 9 sin embargo, no se refrenda lo explicado en el párrafo anterior respecto a la tendencia al alza de la población en estado civil viudo y separado o divorciado. Los valores del estado civil de la población de Villagonzalo nos revelan un parámetro difícilmente medible, y consecuentemente imposible predecir con exactitud las viviendas necesarias.

11.2.- Análisis Económico.

Aunque todavía el porcentaje de población dedicada a la agricultura, con el 33,47% de la población ocupada dedicada a ella, 80 personas, representa un porcentaje elevado, las actividades se han diversificado, adquiriendo mayor importancia los otros sectores de actividad laboral.

El sector servicios es el que mayor porcentaje de actividad, con el 46,44% de la población ocupada y 111 personas empleadas, número que sugiere el desplazamiento de una cantidad importante de habitantes hacia los centros administrativos próximos, concretamente Mérida.

Los sectores de la construcción e industrial, que según los datos recogidos en el periodo de información, suponen el 3,76% y el 3,34% de la población ocupada, con 9 y 8 personas ocupadas respectivamente, no pueden considerarse motores del desarrollo de la producción local.

Las características que definen el sistema productivo del término municipal es el de una ocupación mayoritaria de tierras en cultivo, suponiendo las tierras cultivadas el 87,21 % de la totalidad del término Municipal, correspondiendo el 74,6 % a cultivos herbáceos y el 22,3 % a olivar, con producciones de vid y frutales anecdóticas. Estos porcentajes son reflejo de los datos estadísticos obtenidos en la fase informativa correspondientes al año 1999.

El sector ganadero no tiene especial importancia en cuanto a su aportación económica al municipio, teniendo un carácter eminentemente de consumo familiar.

11.3.- Análisis de la Infraestructura Urbana.

El núcleo urbano de Villagonzalo no tiene graves carencias en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una continua labor de ampliación y adecuación de sus redes de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y pavimentación.

La ocupación del suelo urbano no consolidado obligará a la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que establezcan el trazado definitivo de sus redes y sus características técnicas, a fin de dotar a la totalidad del viario, actual y de nuevo trazado, de los servicios necesarios.

Las actuaciones más importantes dentro del campo de las infraestructuras, que resultan necesarias, son las siguientes:

- Apertura del viario necesario en las parcelas no consolidadas para dar al núcleo urbano continuidad.
- Proceso de pavimentación en calles con el hormigón levantado, disponiendo de aceras adaptadas en las dos líneas de fachada en aquellas calles que lo permita su sección, con encintado y pavimento.
- Ordenación del arroyo de San Juan en su tramo urbano, con limpieza del cauce y márgenes, tratamiento de desmontes y urbanización de las riveras.
- Ordenación de las franjas laterales de las carreteras de Oliva y de la Estación, considerándose como zonas verdes.
- Ampliaciones de las redes de saneamiento y de abastecimiento de agua, así como conducciones para las redes de electricidad, alumbrado público y telefonía hasta completar la totalidad de la red viaria prevista.

11.4.- Análisis de la Vivienda.

En Villagonzalo existen un total de 785 viviendas censadas en el año 2001, últimos datos de los que se disponen, aunque la actividad constructiva no ha cesado en estos últimos años en las áreas consolidadas del casco.

De ellas, 495 corresponden a vivienda principal, es decir, están habitadas de forma habitual por un núcleo familiar, 162 corresponden a segunda residencia y 128 se encuentran desocupadas de manera permanente.

A pesar de estos datos estadísticos, el número de viviendas tanto de promoción privada como de promoción pública sigue aumentando, por lo que no se considera necesario prever un aumento considerable del suelo urbano para uso residencial, limitándose a ordenar el existente para cubrir la demanda en los próximos años.

11.5.- Grado de cumplimiento del planeamiento vigente.

Las previsiones contenidas en las Normas vigentes en cuanto a reservas de suelo destinado a diferentes usos cubrían las necesidades previstas, en función de la evolución de la población y de la actividad económica dentro del municipio.

La trama urbana se completaba, cerrando manzanas y siguiendo el viario existente.

El suelo para uso industrial quedaba limitado a la calificación de las parcelas en las que existía algún tipo de instalación, de carácter industrial o agrícola con producción industrial, en las proximidades de la estación de ferrocarril, sin que fueran previstas nuevas instalaciones.

Como suelo dotacional de futuro desarrollo solo se contemplaban algunos espacios como zonas verdes y una franja paralela a la carretera de Oliva para la instalación de la feria, ya que la parcela donde se encuentra el colegio público estaba totalmente consolidada.

La totalidad del suelo ocupado por las instalaciones ferroviarias queda clasificado como suelo urbano.

Debido a la cantidad de suelo clasificado como urbano y su disponibilidad de manera inmediata ha impedido que se haya ocupado el territorio de manera incontrolada y anárquica. Solo dos promociones de viviendas se han construido a lo largo del periodo de vigencia de las Normas, siendo de promoción pública y de protección oficial, localizándose en dos manzanas de nueva creación separadas y situadas en puntos opuestos y extremos del casco.

El suelo destinado a dotaciones y zonas verdes se mantiene sin gestionar y ordenar.

Las zonas industriales han quedado fuera de uso al cerrarse la estación de ferrocarril y desaparecer la actividad de las granjas situadas en ellas.

Las licencias de obra concedidas han sido básicamente para intervenciones en edificaciones ya construidas, aumentando ligeramente el número de viviendas de nueva construcción y localizándose en solares ya existentes, en sustitución de edificaciones obsoletas.

Respecto al nivel de cumplimiento de la normativa actual también hay que señalar la ausencia de graves infracciones, habiéndose mantenido la edificación dentro de la tipología contenida en ella.

En suelo no urbanizable no se han producido procesos de colonización ni de parcelaciones destinadas a la construcción de segunda residencia, como ha sucedido en Municipios del entorno, manteniendo el carácter agrícola.

11.6.- Problemática urbanística actual.

En un núcleo poblacional de las características de Villagonzalo, en el que se ha mantenido una cierta uniformidad en la actividad constructiva, por otra parte limitada, y los usos están totalmente ligados a la actividad mayoritaria, la agricultura, los problemas son de muy pequeña entidad, limitándose al mantenimiento de unas reglas sencillas y a la formulación de una normativa de fácil cumplimiento y sencilla aplicación.

11.7.- Análisis del Medio Urbano.

El núcleo urbano de Villagonzalo no ha cambiado de manera ostensible en los últimos años en ninguno de los sectores en los que ha existido actividad constructiva, limitándose a la sustitución de edificaciones obsoletas y ocupación de vacíos interiores, salvo en las agrupaciones de viviendas construidas con protección administrativa, bien por promotores públicos o privados, situadas a la entrada de la población.

Los servicios comunitarios se encuentran dispersos, sin guardar criterios de localización, sino simplemente se han ido colocando en las parcelas disponibles en cada momento. Si el Ayuntamiento y la iglesia se encuentran en plazas conectadas, como foco de actividad urbana, el resto de instalaciones dotacionales, colegio, centro de salud, hogar del pensionista, deportivo, etc, están situados en diferentes puntos del casco, sin nexo de unión alguno, sobre todo el campo de deportes y el colegio, que se encuentran en el límite del casco.

12.- DOTACIONES URBANAS.

El cálculo de las necesidades de equipamiento comunitario se hace en base a los módulos mínimos contenidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente, subrayándose el carácter de mínimos, estando el Ayuntamiento facultado para aumentar las reservas destinadas para este fin.

Siendo muy pequeña la diferencia de habitantes entre el momento actual y el año horizonte del 2018, tendiendo a la disminución, se toma como referencia la población más favorable al actual de 1.429 habitantes.

El suelo para equipamiento con carácter de sistema general se distribuye en función de los siguientes usos:

12.1.- Zonas verdes y espacios libres (EL).

Dadas las características del núcleo poblacional y el entorno natural no se considera en el cómputo la superficie que corresponde al concepto de parque público contenida en el art. 25.c del Reglamento de Planeamiento ni la reserva mencionada en el art. 70.1-h-1 de la LSOTEX.

12.2.- Equipamiento Educativo (DE-ED).

El recinto escolar junto con la guardería prevista, se consideran suficientes para cubrir las necesidades actuales, por lo que no se ha realizado aumento alguno para este uso.

12.3.- Equipamiento Cultural - Deportivo (DE-CD).

Tras la construcción de la Casa de Cultura, que cubre de manera inmediata las necesidades más urgentes, se ha optado por incluir en el Catálogo el edificio del antiguo cine para evitar su desaparición.

El suelo deportivo, actualmente limitado al campo de fútbol, se ha aumentado hasta totalizar 24.704 m² como reserva de otro tipo de instalaciones.

Por otro lado, se ha este equipamiento se completa con la parcela ocupada por la piscina municipal.

12.4.- Equipamiento Administrativo - Institucional (DE-AI).

Las necesidades institucionales están totalmente cubiertas, centradas en el edificio del Ayuntamiento, edificio reformado y ampliado recientemente.

12.5.- Equipamiento Sanitario - Asistencial (DE-SA).

El equipamiento sanitario-asistencial queda cubierto en estos momentos con las instalaciones existentes, consultorio médico, hogar del pensionista y con el centro de día previsto.

12.6.- Dotacional genérico (DG).

Además de las dependencias detalladas, se ha previsto una zona de uso dotacional sin una definición concreta que hipoteque las necesidades futuras del Municipio.

13- ESQUEMA NORMATIVO.

En el Suelo Urbano se asignan los usos pormenorizados a través de la correspondiente zonificación, tal como establece la Ley del Suelo, fijándose las diferentes actuaciones previstas.

13.1.- Zonificación en Suelo Urbano y Urbanizable.

Tanto el suelo urbano como el suelo urbanizable se dividen en ZOUS y quedarán reglamentadas a través de las seis ordenanzas propuestas, según los usos prioritarios que se dan en ellas.

Las ZOUS son:

ZOU 1.- Edificación en Casco Tradicional.

Edificabilidad neta: 1,50 m²/m².

Se rige por las ordenanzas: O.I / O.III / O.IV

ZOU 2.- Edificación Residencial Intensiva.

Edificabilidad neta: 1,50 m²/m².

Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV / O.VI

ZOU 3.- Edificación Residencial Extensiva.

Edificabilidad neta: 1,00 m²/m².

Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV

ZOU 4.- Edificación Zona Industrial.

Edificabilidad neta: 0,50 m²/m².

Se rige por las ordenanzas: O.V

ZOU 5.- UA 1 / AR 1 / Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,617 m²/m².

Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV

ZOU 6.- UA 2 / AR 2 / Industrial.

Edificabilidad bruta: 0,774 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.V / O.III / O.IV

ZOU 7.- UA 3 / AR 1 / Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,586 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV

ZOU 8.- UA 4a / AR 1 / Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,886 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV

ZOU 9.- UA 4b / AR 1 / Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,823 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV

ZOU 10.- UA 5 / AR 1 / Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,671 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV

ZOU 11.- UA 6 / AR 1 / Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,643 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.II / O.III / O.IV

ZOU 12.- UA 7 / AR 2 / Industrial.

Edificabilidad bruta: 0,493 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.V / O.III / O.IV

ZOU 13.- Sector 1 / AR 3 / Residencial.

Edificabilidad bruta: 0,844 m2/m2.
Se rige por las ordenanzas: O.V / O.III / O.IV

Las ordenanzas son:

a) ORDENANZA I: RESIDENCIAL 1 (O.I – R1).

Aplicable en la totalidad del casco consolidado, manteniéndose las mismas características morfológicas. La tipología se mantiene, admitiéndose solo edificaciones en manzana cerrada o alineadas, con alineaciones definidas a alturas limitadas a dos plantas

El uso preferente será el residencial, considerándose la vivienda unifamiliar el tipo idóneo. Siguiendo con las prácticas habituales en núcleos rurales se mantendrán como usos compatibles usos terciarios, industriales y agrícolas y ganaderos, siempre que estos no sean base de actividades comerciales.

b) ORDENANZA II: RESIDENCIAL 2 (O.II – R2).

Regula la actividad constructiva en el sector perimetral incluido en suelo urbano y en la edificación que se localice en la Unidades de Ejecución de carácter residencial.

Siendo asentamientos nuevos, la normativa se hace más flexible pues aunque se mantienen alineaciones genéricas, se admitirán edificaciones de carácter aislado o retranqueado respecto a aquellas.

El uso sigue siendo el residencial, aunque compatibilizado con el terciario y el industrial no molesto. No se admitirán actividades vinculadas a la agricultura y ganadería.

c) ORDENANZA III. SUELO DE EQUIPAMIENTO (O.III - SE).

Comprende las zonas destinadas a uso público en donde se localizan los servicios de carácter comunitario incluidos bajo las denominaciones de:

- Educativo (E).
- Administrativo (A).
- Sanitario (S).
- Asistencial (AS).
- Dotacional genérico (DG).
- Deportivo (D).
- Recreativo-Cultural (C).
- Religioso (R).
- Infraestructuras básicas (IB).

Aunque en la zonificación existen diferentes asignaciones de usos, se establece una normativa unitaria, permitiendo el cambio de uso, siempre que se mantenga en carácter de equipamiento.

d) ORDENANZA IV. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (O.IV - EL).

Mediante este Apartado se regula el uso urbanístico de las zonas calificadas como zonas verdes y espacios libres.

e) ORDENANZA V. EDIFICACION ZONA INDUSTRIAL (O.V - EI).

La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como urbano a desarrollar mediante una Unidad de Actuación y en el suelo clasificado como urbanizable a desarrollar mediante un sector.

El uso prioritario es el industrial en sus categorías industrial y almacenamiento.

f) ORDENANZA VI. INFRAESTRUCTURAS URBANAS (O.VI - IU).

Comprende la zona ocupada por las antiguas instalaciones ferroviarias señalizada en el plano correspondiente.

13.2.- Zonificación en Suelo No Urbanizable.

A pesar de no existir una tendencia generalizada dentro del término Municipal a la ocupación del suelo clasificado como no urbanizable para actividades de carácter residencial, se considera que su regulación y protección son aspectos importantes a tener en cuenta en el momento de la formulación de la normativa que regirá en los próximos años en el aspecto urbanístico.

13.2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUP).

Comprende los terrenos en los que por su interés ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico o proximidad a cauces o infraestructuras públicas es necesario arbitrar unas medidas protectoras que eviten su degradación o mal uso.

Se distinguen los siguientes grupos:

a) Zonas de protección por su valor arqueológico (SNUP-A).

SNUP-Arqueológica (A1): Incluye el conjunto de yacimientos arqueológicos inventariados y la zona de protección reglada por la Ley de Patrimonio.

b) Zonas de protección de carácter natural (SNUP-N).

SNUP-Natural (N1): Incluye los Lugares de Importancia Comunitaria (L.I.C.) de la zona señalados en el plano O.E-1 (Río Guadiana Alto – Zújar).

Protegida como tal por la Directiva 92/43/CEE.

SNUP-Natural (N2): Incluye las Zonas de Especial Protección de Aves (Z.E.P.A) de la zona señaladas en el plano O.E-1 (Sierras Centrales y Embalse de Alange).

En cumplimiento de la Directiva 79/409 CEE, protegida como tal en 1979, 1991.

c) Zonas de protección de carácter infraestructural y de equipamiento (SNUP-I).

SNUP-Infraestructuras y Equipamientos (I1): Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura y Reglamento (R.D. 1812/94), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación en el sistema viario interurbano que atraviesa el término municipal.

SNUP-Infraestructuras y Equipamientos (I2): Franja a lo largo del recorrido de la línea ferroviaria fuera de servicio, pero no desafectada.

SNUP-Infraestructuras y Equipamientos (I3): Suelo ocupado por infraestructuras básicas (canal del Zújar).

d) Zonas de protección de carácter paisajístico (SNUP-P).

SNUP-Paisajística (P1): Corresponde la zona situada al Sur del término tomando como límite el Canal de Zújar, a partir del cual la orografía va ascendiendo hacia la sierra de Juan Bueno, con dominio del olivar.

e) Zonas de protección de carácter estructural (SNUP-E).

SNUP-Estructural Hidrológico (E1): Incluye las riveras del río Guadiana y de los arroyos del Caballo, San Juan y Valdesilos; comprende la totalidad de la zona de dominio público definida en la Ley de Aguas y una franja de 100 m a cada lado de aquella.

También se han considerado el canal del Zújar y la balsa de rebosamiento y la totalidad de los enclaves de Melchor Gómez y Pelacogote situados dentro del término de Alange.

SNUP-Estructural Ganadero (E2): Incluye las vías pecuarias que discurren por el término de Villagonzalo: cañada Real de la Zarza, colada de Valdetorres y colada de circunvalación.

SNUP-Estructural Agrícola (E3): La totalidad del término no incluido en alguno de los apartados anteriores, incluye los terrenos que por sus características se consideran inadecuados para un desarrollo urbano de conformidad con el modelo urbano adoptado.

13.2.2. Instalaciones industriales, cortijos y edificación dispersa.

Es la edificación de carácter rural y agrupaciones de instalaciones de almacenaje e industriales ubicadas en suelo no urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se ha regulado con la finalidad de mantener los usos tradicionales y una preservación de actuaciones urbanizadoras, sobre todo en zonas próximas al río Guadiana y al canal del Zújar.

13.3.- Limitaciones.

- 1.- No se podrán realizar otros edificios e instalaciones que los destinados a las explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 2.- Excepcionalmente y en las condiciones fijadas por el procedimiento legal se permitirán edificios, instalaciones o industrias admitidas en la LSOTEX, debiéndose tramitar conforme el proceso establecido en ella.
- 3.- En ningún caso se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a la formación de núcleos de población.
- 4.- Las edificaciones que se ejecuten deberán tener el carácter de aislados.

13.4. Legislación Específica Aplicable.

Dentro del Suelo No urbanizable existen zonas afectadas por las legislaciones específicas, que independientemente de las presentes Normas, deberán cumplirse, entre ellas la de Carreteras, Aguas, ferrocarril y la Autonómica referente a la Dehesa y Modernización agraria.

14.- ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

Considerándose en buen estado las redes de abastecimiento y evacuación de aguas, la documentación gráfica solo contendrá la prolongación de ellas hasta los viales de nueva creación para completar la totalidad de la red viaria propuesta mediante los correspondientes proyectos de urbanización a realizar tras la aprobación de lo respectivos Programas de Ejecución y Proyectos de Reparcelación.

15.- INDICADORES ESTABLECIDOS PARA LA SUSTITUCION DEL PLAN GENERAL.

Siendo la vigencia de este Plan General ilimitada, se han introducido una serie de conceptos y criterios que puedan servir como elementos de juicio para la iniciación de un proceso de revisión o simple modificación de las normas.

Se considera que serán causa de revisión, tras un periodo de cuatro años de vigencia, entre otros criterios:

- a) Si se aprueba una Normativa de ámbito supramunicipal en la que se incluya el término municipal.
- b) Elección de un "modelo" territorial distinto del previsto en este Plan General.
- c) Si la dinámica poblacional pasara de la situación actual de disminución a un proceso sostenido de crecimiento.
- d) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.

- e) En caso de ocupación real del 75% de la superficie contenida en la nueva delimitación de suelo urbano.
- f) Cuando así lo acuerde, la Comunidad Autónoma o por mayoría del Pleno Municipal.

Mérida, marzo de 2011
El Equipo Redactor:



Rafael Mesa y Jesús Martínez, Arquitectos S.L.P.