

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**2**

## INDICE

<b>a.</b>	<b>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.....</b>	<b>1</b>
<b>a.1.</b>	<b>Antecedentes.....</b>	<b>1</b>
<b>a.2.</b>	<b>Bases del planeamiento: conclusiones del análisis de la información.....</b>	<b>2</b>
<b>a.2.1</b>	<b>Medio físico: El Término Municipal.....</b>	<b>2</b>
<b>a.2.2</b>	<b>Estructura Urbana: El núcleo.....</b>	<b>5</b>
<b>a.2.3</b>	<b>Crecimiento poblacional y demanda de suelo.....</b>	<b>9</b>
<b>a.3.</b>	<b>Fines, objetivos y directrices del P.G.M. ....</b>	<b>10</b>
<b>a.3.1</b>	<b>finés generales.....</b>	<b>10</b>
<b>a.3.2</b>	<b>Objetivos generales.....</b>	<b>11</b>
<b>a.3.3</b>	<b>Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.....</b>	<b>12</b>
<b>a.3.4</b>	<b>Objetivos particulares.....</b>	<b>12</b>
<b>a.4.</b>	<b>Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M. de Aceuchal.....</b>	<b>14</b>
<b>a.4.1</b>	<b>Modelo territorial.....</b>	<b>14</b>
<b>a.4.2</b>	<b>Modelo urbano.....</b>	<b>14</b>
<b>a.4.3</b>	<b>Cuantificación general de la ordenación propuesta.....</b>	<b>15</b>
<b>a.5.</b>	<b>Determinaciones del Plan General (Art. 70).....</b>	<b>16</b>
<b>a.6.</b>	<b>Contenido documental del Plan General.....</b>	<b>17</b>
<b>b.</b>	<b>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.....</b>	<b>19</b>
<b>b.1.</b>	<b>Suelo urbano.....</b>	<b>19</b>
<b>b.1.1</b>	<b>Delimitación.....</b>	<b>19</b>
<b>b.1.2</b>	<b>Intervenciones en suelo urbano.....</b>	<b>20</b>
<b>b.2.</b>	<b>Suelo urbanizable.....</b>	<b>23</b>
<b>b.2.1</b>	<b>Delimitación.....</b>	<b>23</b>
<b>b.2.2</b>	<b>Intervenciones en suelo urbanizable.....</b>	<b>24</b>
<b>b.3.</b>	<b>Suelo no urbanizable.....</b>	<b>24</b>
<b>b.3.1</b>	<b>Delimitación.....</b>	<b>24</b>
<b>b.3.2</b>	<b>Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.....</b>	<b>25</b>
<b>c.</b>	<b>Justificación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, haciendo una relación en la que se indique para cada determinación, ya sea escrita o gráfica, si pertenece a la ordenación estructural o detallada.....</b>	<b>27</b>
<b>c.1.</b>	<b>Documentos que definen la ordenación estructural.....;Error! Marcador no definido.</b>	
<b>c.2.</b>	<b>Documentos que definen la ordenación detallada.....;Error! Marcador no definido.</b>	
<b>c.3.</b>	<b>Identificación de las determinaciones de ordenación estructural.....;Error! Marcador no definido.</b>	
<b>c.4.</b>	<b>Identificación de las determinaciones de ordenación detallada.....;Error! Marcador no definido.</b>	
<b>d.</b>	<b>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</b>	

---

<b>Extremadura.....</b>	<b>30</b>
<b>d.1. Análisis de la edificabilidad residencial en el planeamiento vigente .....</b>	<b>30</b>
<b>d.2. Análisis de la edificabilidad residencial en la propuesta del P.G.M.....</b>	<b>30</b>
<b>d.3. cumplimiento del artículo 74. de la LSOTEX.....</b>	<b>31</b>
<b>e. Justificación de las determinaciones y previsiones del plan general en relación a la organización y gestión de su ejecución. ....</b>	<b>32</b>
<b>e.1. Ejecución del Plan General.....</b>	<b>32</b>
<b>e.2. Criterios para la delimitación de áreas de reparto.....</b>	<b>32</b>
<b>e.3. Criterios de fijación de los requerimientos de programación. ....</b>	<b>32</b>
<b>e.4. Coeficientes de homogeneización empleados. ....</b>	<b>33</b>
<b>e.5. Cálculo del aprovechamiento medio. ....</b>	<b>33</b>
<b>f. Justificación de las determinaciones del plan general en relación al mantenimiento y conservación del patrimonio cultural. ....</b>	<b>35</b>
<b>f.1. Justificación.....</b>	<b>35</b>
<b>g. Evaluación de impacto ambiental .....</b>	<b>36</b>
<b>g.1. Objeto. ....</b>	<b>36</b>
<b>h. Justificación de la innecesariedad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal abarque la de terrenos pertenecientes a términos colindantes.....</b>	<b>36</b>
<b>h.1. Justificación.....</b>	<b>36</b>
<b>i. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial que afecten al Plan General Municipal .....</b>	<b>36</b>
<b>i.1. Justificación.....</b>	<b>36</b>
<b>j. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por otras legislaciones sectoriales que por el grado de afección le sean de aplicación al Plan General Municipal.....</b>	<b>36</b>
<b>j.1. Justificación.....</b>	<b>36</b>
<b>k. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan General Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 75.4 de la LSOTEX. ....</b>	<b>37</b>
<b>k.1. Objeto. ....</b>	<b>37</b>
<b>k.2. Criterios para la elaboración del documento.....</b>	<b>37</b>
<b>k.3. Criterios de programación.....</b>	<b>37</b>
<b>k.4. Criterios de evaluación económica.....</b>	<b>39</b>
<b>k.5. Relación de actuaciones, evaluación económica .....</b>	<b>42</b>
<b>k.5.1 Actuaciones privadas.....</b>	<b>42</b>
<b>k.5.2 Actuaciones públicas .....</b>	<b>42</b>
<b>k.5.3 Evaluación de la viabilidad de las actuaciones propuestas.....</b>	<b>44</b>
<b>k.6. Sostenibilidad Económica .....</b>	<b>44</b>
<b>k.6.1 Vigencia del Plan General Municipal .....</b>	<b>44</b>
<b>k.6.2 Análisis de los gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica.....</b>	<b>45</b>

---

**a. 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.**

**a.1. Antecedentes.**

El documento que presentamos para la tramitación del Plan General Municipal de Aceuchal, tiene como función la definición de la ordenación urbanística en la totalidad de su término municipal, se realiza en el marco legal urbanístico establecido por la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y la Ley 9/2010 de 18 de octubre de Modificación de la Ley 15/2001, ajustado al pliego de prescripciones técnicas de la dirección General de Urbanismo para la redacción de planes generales, así como al marco legal en general y específico sectorial que le es de aplicación.

Se distingue la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de su ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la LSOTEX. Las determinaciones del Plan General Municipal de Aceuchal, no exceden su término municipal.

La propuesta de ordenación presentada es coherente con el apartado 3 del Art. 69, el modelo urbanístico en general y las actuaciones y determinaciones particulares responden y aseguran los fines generales y objetivos particulares en él expresados.

El contenido formal del plan general responde al establecido en el Art. 70 de la LSOTEX y en los Art. 25 y 26 del R.P. en cuanto a las determinaciones de ordenación estructural y detallada. El contenido documental del P.G.M. responde al establecido en el Art.75 de la LSOTEX.

Incluye así mismo, un Catálogo de Bienes Protegidos que contiene la relación y características de elementos urbanos y naturales que por sus singulares valores han de ser objeto de la aplicación de las medidas de protección establecidas por el Plan General.

El presente documento incluye una Evaluación de impacto ambiental, según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre Medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el apartado 2.2.g) del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la redacción del Plan General.

El ámbito del Plan General comprende la totalidad del término municipal de Aceuchal.

## **a.2. Bases del planeamiento: conclusiones del análisis de la información**

El modelo de ordenación territorial y urbana de Aceuchal, que propone el P.G.M. está basado en el análisis y diagnóstico realizado previamente sobre la información recopilada, tanto en fuentes de administraciones sectoriales como en el trabajo de calle, realizado ajustado al pliego de prescripciones técnicas. Por lo que se realiza como respuesta a las demandas, necesidades y problemática urbanística detectadas, así como para garantizar la salvaguarda de los valores urbanos y territoriales existentes.

Como arranque para la elaboración de la propuesta del modelo territorial y urbano se ha partido de los fines y objetivos genéricos definidos en el Art. 5 de la LSOTEX aplicando criterios de sostenibilidad urbana y medio ambiental y de las conclusiones de la fase de información contenidas en este mismo documento, dándole especial satisfacción a las demandas manifestadas por la Corporación, técnicos municipales y de la Mancomunidad Tajo-Salor.

A continuación relacionamos sintéticamente las conclusiones principales de la fase informativa y que en gran manera son la génesis de las directrices del modelo de planeamiento territorial y urbano:

### **a.2.1 Medio físico: El Término Municipal**

**Definición del SNU atendiendo tanto a la normativa supramunicipal de aplicación, como al SNUP establecido por el planeamiento vigente.**

El SNU del término Municipal está afectado en su límite oeste a lo largo del recorrido del Río Guadaira por la aplicación del Plan de gestión de la ZEPA Llanos y complejo lagunar de la Albuera, área incluidas en la Red Natura 2000 por sus valores naturales, por lo que la protección y categorización de estos suelos se realizará en referencia a la zonificación establecida en el Plan de gestión. En esta zona del Río Guadaira se localiza el Hábitat 92D0 Galería ribereña termomediterráneas (Nerio- Tamaricetea) y del sudoeste de la península ibérica (Securinegión tinctoriae), incluido en la directiva 92/43/CEE

Al término le afectan las normas supramunicipales generales de aplicación a las infraestructuras y las legislaciones sectoriales como las de carreteras, patrimonio o Legislación de aguas.

En SNU establece un suelo no urbanizable común, que abarca la mayor superficie del término. Esta

La R.NN.SS vigente establece dos categorías de snu de protección como tal, que abarcan la totalidad de los suelos del término municipal, que son:

Áreas de Protección Especial (Tipo I)

- Están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.
- Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

- Las márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales
- Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos
- Cualesquier otro suelo de gran interés ecológico que pueda descubrirse
- Todas las vías pecuarias: cañadas, cordeles y veredas

#### Áreas de Protección Agrícola Ambiental (Tipo II)

- Corresponde al suelo no urbanizable común, protegido por sus valores productivos a nivel agrícola y ambiental, está constituida por todos los suelos del término municipal.

Al margen de estas dos categorías de suelo protegido las NN.SS establecen dos protecciones específicas de infraestructuras a:

- Campos Electromagnéticos
- Carreteras

En ambas los parámetros de las protecciones son las determinadas en la legislación sectorial vigente.

#### **Señalamiento de los aspectos relevantes de la situación actual del medio.**

El territorio del término municipal en general presenta un buen estado, tanto a nivel paisajístico como de producción, no cabe destacar valores ecológicos o medio ambientales de especial interés. En el 100% del término se ha producido la transformación del bosque autóctono en tierras roturadas por viñas y olivares con un alto rendimiento, siendo esta la base del desarrollo económico y sostenimiento de la población. Para el futuro difícilmente puede ser un acelerador económico, ya que en la actualidad está al máximo de sus posibilidades, de hecho muchas explotaciones agrícolas pertenecientes a la población se encuentran fuera del Término.

La edificación diseminada en el término es mínima, incluso de naves de aperos o ligadas a las explotaciones, situándose estas en la periferia del casco urbano. La problemática urbanística del suelo no urbanizable se centra en dos situaciones:

- La aparición de parcelaciones ilegales para uso residencial para viviendas secundarias en torno a la Rivera de Guadajira y el extremo del término junto al de Almendralejo apoyados en la crta. de Villalba a Almendralejo, estas parcelaciones incurren en formación de núcleo de población, siendo especialmente problemáticas las del Guadajira por la afección negativa a la ZEPA Llanos y complejo lagunar de la Albuera.
- La segunda fuente de conflicto urbanístico lo constituye la corona periurbana de crecimiento marginal fundamentalmente para uso industrial, surgida sin ordenación previa apoyada en caminos que se han ido transformando en calles mal urbanizadas y con un trazado inadecuado para sus funciones urbanas. El grado de consolidación de estas zonas hace especialmente difícil su ordenación de forma coherente y funcional, ya que la edificación existente se ha situado de forma espontánea sin orden ni previsión alguna.

La calidad visual del suelo no urbanizable perimetral al núcleo urbano surgido mediante ampliaciones ilegales le dan un aspecto marginal y de baja calidad con urbanización incompleta y edificaciones sin acabados urbanos, que

en su mayor permanecen sin enfoscar y pintar.

Es difícil mejorar el estado del suelo no urbanizable, pero si empeorarlo con la introducción de usos industriales que no justifiquen la necesidad de su implantación en él y por el riesgo creciente de la aparición de viviendas de segunda residencia en parcelaciones propias del suelo urbano y sin ningún tipo de reglamentación y urbanización, dando lugar a la formación de núcleos de población sin servicios y un fuerte impacto a nivel de vertidos incontrolados y multitud de sondeos realizados en la misma zona, esta tendencia es especialmente peligrosa, como se ha indicado, en las proximidades a la rivera de Guadajira, por su valor medio ambiental. Es necesario realizar un análisis realista de las aptitudes y zonas del suelo no urbanizable y de las demandas de los usos mencionados y reglamentarlos para minimizar su posible impacto. Una fórmula válida para disminuir la demanda de edificación fuera del suelo urbano sería la calificación en estas zonas para uso industrial y para viviendas unifamiliares aisladas y desarrollarlo hasta la ejecución de la urbanización con el nivel adecuado.

### **Red de comunicación exterior.**

Las principales vías de comunicación con el exterior de Aceuchal son:

EX - 105 Don Benito a Olivenza por Almendralejo

EX - 300 Badajoz a Almendralejo

BA -001 Aceuchal a Arroyo de San Serván

BA -002 Aceuchal a Villafranca de los Barros

Las carreteras anteriores atraviesan el núcleo urbano, siendo la EX - 105 la de mayor tráfico y con vehículos pesados, que dificultan la comunicación interna y aumenta el riesgo para el acceso a la zona educativa y deportiva.

Estas problemáticas se podrían atenuar mediante la construcción de variantes de las carreteras para formar una circunvalación, que eliminará el tráfico externo de tránsito y mejorará la accesibilidad a la A.-66, estas actuaciones deberán ser propuestas a la Diputación de Badajoz y a la Junta de Extremadura como administraciones de las carreteras.

La red de caminos del término está focalizada hacia el núcleo de Aceuchal y cuenta con una amplia red de vías pecuarias, que pasaban por el mismo núcleo, en la actualidad han sido ocupadas parcialmente, evidenciándose en el caso de la Cañada real de Merinas o Valdefragoso por estar delimitada, en el caso la Vereda de la Quesera y de la Vereda del camino Viejo de Almendralejo sería conveniente solicitar la delimitación para evitar los problemas que se pueden dar por su indefinición.

Respecto a la red de comunicación exterior a nivel municipal el PGM propone la reserva de suelo para la construcción de una rotonda en el vértice norte en la EX -105 que sirva para acceder a los desarrollos industriales previsto y para reducir la velocidad de los vehículos, marcando el inicio de la zona de limitación a 30 Km/h.

## **a.2.2 Estructura Urbana: El núcleo**

### **Definición del Núcleo Urbano, diferenciando entre SUC/SUNC atendiendo al carácter reglado de dicha distinción.**

*El núcleo urbano actual* es resultado de la expansión del caserío inicial, situado en torno a la Plaza de España, que actúa como un foco primario de la estructura urbana, de ella parten de forma radial las calles más antiguas, el primer crecimiento del núcleo primario se realiza apoyado en el antiguo camino de Solana, actuales calles del Calvario, San Francisco y Ntra. Sra. de la Soledad, al oeste de la plaza de España, la formación de calles es perpendicular a este eje y al este paralelas, dando lugar a un frente muy consolidado con fachadas al eje y generando grandes corralones posteriores, que han generado los mayores vacíos existentes. Hacia el sur hay una zona de crecimiento ordenado como un ensanche de mediados del siglo pasado, con una trama casi ortogonal, que llega por el este hasta la cta. de Villalba. El resto del crecimiento y expansión se debe a los últimos treinta años, se ha intentado colmatar los vacíos interiores y en las zonas de borde se ha crecido apoyados en los caminos y carreteras, no se aprecia una ordenación planificada, parece que ha primado la oportunidad del momento y la improvisación, sin una previsión de cara al futuro, lo que ha hipotecado la posibilidad de una trama urbana bien estructurada y conectada entre sí. En la actualidad los vacíos se han ido ocupado, algunos como el de la Cerca con ordenación, pero sin colmatar y en las zonas periféricas siguen construyéndose naves sin existir ordenación.

En conclusión tras el análisis del manzanario el Avance del PGM no delimita ningún ámbito para incluir en PERI al margen de lo expuesto anteriormente.

El perímetro de suelo urbano delimitado por la R.NN.SS no se ha superado ni colmatado. De las unidades de ejecución delimitadas para uso residencial se ha desarrollado y ejecutado la urbanización de la UE-7, el resto no han tenido iniciativas de gestión alguna, a pesar de lo cual en el caso de la UE-3 se ha ejecutado la mitad de la urbanización con cargo al presupuesto municipal.

El suelo urbano propuesto abarca la totalidad del suelo con frente a viarios que contaban con la urbanización, aunque en algunas zonas perimetrales el nivel de la misma fuera deficiente, de forma que se admite las actuaciones edificatorias siendo obligación del promotor ejecutar la urbanización necesaria para completar los servicios urbanísticos necesarios, cuando es posible su ejecución sin necesidad de delimitar unidades para completar la urbanización y cuando estas son precisas para el justo reparto de las cargas se han delimitado como suelo urbano no consolidado para ejecutar mediante obras públicas ordinarias (OPO).

También se han mantenido como suelo urbano no consolidado en Unidades de Actuación las unidades ya delimitadas en la R.NN.SS que consideramos que pueden cubrir la futura demanda para suelo de uso residencial y que presentan mejor aprovechamiento, condiciones para su conexión a las redes de infraestructuras y completan la actual estructura urbana.

Entendemos que la delimitación propuesta de suelo urbano consolidado y no consolidado es coherente con el Art.

9 de la LSOTEX y el Art. 3 y 4 del Reglamento de Planeamiento.

### **Señalamiento de las zonas de crecimiento del Núcleo Urbano.**

La delimitación de las zonas de crecimiento ha sido uno de los problemas urbanísticos tradicionales de un nuevo planeamiento, ya que es difícil prever la demanda, la situación de la misma y la capacidad de gestión de los afectados, por lo general en municipios pequeños no se desarrollan las unidades de actuación que se delimitan, la causa principal ha sido la falta de demanda de suelo para edificación de nueva planta y tampoco ayuda la falta de profesionales de la gestión o la promoción de suelo, públicos o privados.

La demanda para uso residencial en el núcleo consolidado, durante el periodo de vigencia de la R.NN.SS se ha canalizado de forma natural mediante la rehabilitación de las edificaciones familiares existentes, en los solares existentes y los nuevos generados por el desarrollo de la trama urbana, mediante la ejecución de la urbanización en las cerca, la Ctra. de Villalba y Ctra. de Villafranca, que han acogido la mayor parte de la edificación residencial de nueva planta.

La demanda de suelo para uso residencial de nueva planta para tipologías aisladas al no tener suelo calificado para estas tipologías en el núcleo no ha sido posible satisfacerla legalmente, las pocas que se han edificado lo han hecho en suelos calificados para uso industrial o residencial en tipología de edificación densa por lo que no se adecuan a la calificación del suelo estando fuera de ordenación o se han realizado de forma ilegal en suelos no urbanizables próximos o en contacto con el núcleo urbano y si ha sido posible conectando a las redes de infraestructuras.

La Propuesta de Ordenación del presente Avance ha partido del análisis de los suelos que mejores condiciones presentan para su incorporación al proceso urbano, intentando dar las mismas posibilidades a los que tienen características similares, partiendo también de intentar mantener la superficie de crecimiento mínima, ajustada a la escasa demanda actual y previsible en función de un crecimiento poblacional negativo.

La capacidad de gestión de iniciativa particular durante el periodo de vigencia de la R.NN.SS se puede decir que ha sido prácticamente nula para uso residencial, ya que la gestión de la Cerca se realizó durante las NN.SS, siendo la actuación de mayor envergadura a nivel residencial y de equipamientos.

La primera propuesta de avance del PGM contempla zonas de ampliación del suelo urbano para uso residencial, siempre apoyado en los caminos o viales existentes, con facilidad de conexión a las redes, con la mínima superficie acorde a la parcelación existente y que complementan la estructura existente.

### **Usos globales**

*El uso residencial* es el que en la actualidad ocupa la mayor parte del suelo clasificado como urbano, estando

situado en el núcleo histórico hasta la década de los setenta y posteriormente también se ha situado en las zonas de nuevos desarrollos, legales y en su mayor parte ilegales.

La permisibilidad ante la generación ilegal de suelo entendemos que ha sido un factor clave para el encarecimiento del mismo y para la no gestión de las unidades de actuación de uso residencial previstas en el planeamiento. La ausencia de zonas calificadas para tipologías edificatorias residenciales aisladas ha favorecido la implantación de éstas en el suelo no urbanizable generando urbanizaciones ilegales y formando núcleos de población, también se han implantado de forma aisladas dispersa en el entorno del núcleo.

El alto precio del suelo en Aceuchal y la deficiente urbanización en muchos casos hace básico el desarrollo de suelo urbano para uso residencial, tanto en tipologías para manzana cerrada como para tipologías aisladas.

*El uso industrial* tiene una influencia muy superior a la habitual en municipios con población similar a la de Aceuchal, las empresas al no existir polígonos industriales calificados específicamente para el uso industrial se han situado por toda la periferia del núcleo urbano, básicamente en manzanas calificadas con este uso, pero también en manzanas destinadas a uso residencial y de forma ilegal en la corona de suelo no urbanizables anexa al suelo urbano. La actividad relacionada con el ajo ha generado una alta demanda de naves para el secado y almacenaje, que no precisan la totalidad de los servicios urbanos, lo que ha favorecido los desarrollo marginales. Es fundamental para el futuro de Aceuchal el desarrollo de suelo urbano industrial para la implantación de actividades de forma legal, que permita su desarrollo accediendo a las ayudas públicas y los beneficios de una ordenación y urbanización coherente con la funcionalidad que requiere este uso.

*El uso dotacional* en cuanto al equipamiento se refiere no presenta deficiencias substanciales, pero siempre es posible mejorar la calidad de los existentes y que se demanden nuevos, por lo que la reserva de suelo para este uso será la prevista en la LSOTEX para las ampliaciones previstas en suelos urbanizables y se cuenta con suelo municipal que puede completar o aumentar esta reserva de suelo.

Actualmente la oferta dotacional cultural, deportiva y sanitaria de Aceuchal se adecua a la demanda del municipio. En cuanto a las zonas verdes y espacios libres se cumple con las exigencias de la red básica.

El mayor problema que presenta el uso dotacional es su situación del uso educativo en zonas periféricas, así como la mayor parte de las superficies destinadas a zonas verdes, que se encuentran en lugares alejados de las zonas residenciales y sin relación entre ellas por lo que su servicio es inferior al deseable.

*El uso agroganadero* está en declive, el habitual se da en el snu, Aceuchal ha tenido un término escaso en superficie y con cultivos de secano, la mayor superficie del término se destina a olivar y viña. En el suelo urbano el uso agroganadero tradicional también está en claro declive, como reflejo del abandono del uso en el snu, no obstante cualquier pueblo tiene una memoria del mismo en edificaciones vernáculas como pozos, abrevaderos, pajares, y edificaciones vinculadas a la primera elaboración del producto agrícola como son secaderos, bodegas y almazaras, y restos de costumbres artesanales destinadas al autoconsumo.

El actual planeamiento no tiene calificada ninguna zona específica para usos agroganaderos, entendiéndose que la

tendencia es que no se ubiquen en el núcleo urbano residencial, en los casos que pueda tener relación con el uso industrial, como son el almacenaje o secado, se deberían situar en zonas de uso industrial.

#### El núcleo urbano: sectorización

En Aceuchal se distinguen tres zonas a nivel urbanístico que podemos identificar por tener unas características comunes internas:

*Casco histórico:* es núcleo urbano original y sus ampliaciones históricas hasta la década de los sesenta del siglo pasado, ya que en la década de los setenta se producen cambios fundamentales para la actual estructura territorial y urbana de Aceuchal.

Los focos primarios son la Plaza de España con el Ayuntamiento y la Plaza Alameda con la Parroquia de San Pedro Apóstol, como ya se ha indicado anteriormente el conjunto de la edificación no presenta elementos con un alto valor arquitectónico, se ha conservado la estructura parcelaria original sobre las manzanas y su conjunto conserva el mayor valor ambiental arquitectónico del casco consolidado.

El mayor problema que se aprecia es la admisión en los años setenta de edificaciones tres y cuatro plantas, produciendo medianeras vistas de manera aleatoria e inadecuación al entorno.

*El ensanche* es la zona urbana correspondiente a las ampliaciones del casco histórico a partir de la década de los sesenta en que comienza la expansión del núcleo histórico, fundamentalmente hacia el sur, con uso estructurante residencial, posteriormente con la urbanización de la Cerca se colmata un gran vacío urbano en el que se han situado la mayor parte de las dotaciones asistenciales y culturales de la red básica dotacional. Esta zona está correctamente urbanizada y formalmente presenta una buena imagen urbana.

*La periferia* es la zona de crecimiento más reciente, comienza en el inicio del periodo democrático con la ocupación de los terrenos perimetrales al núcleo urbano, sin ordenación urbanística previa ni dotación de las redes de infraestructuras urbanas, dando lugar al desarrollo de edificaciones marginales apoyados en los caminos existentes. Posteriormente muchas de estas zonas situadas en suelo no urbanizable han sido dotadas de los servicios urbanísticos, generándose una situación urbanística y jurídica de difícil encaje.

#### Planeamiento vigente

La primera figura de planeamiento general de Aceuchal es Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 26/07/1.978, posteriormente se redactan las NN.SS que se aprueban definitivamente el 25/01/1.994, la vigente revisión de las NN.SS es aprueban definitivamente el 05/10/2004 y se publica el 24/02/2005.

Las actuales R.NN.SS se realizaron acorde al R.D. 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin que hayan sido homologadas a la Ley

15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura legislación urbanística de referencia vigente.

La mayor problemática urbanística es la inexistencia de disciplina, provocada en gran medida por un pacto de silencio generado en torno a las ocupaciones de suelo, que se convirtieron en la forma habitual de gestión y ejecución urbanística, lastrando cualquier posibilidad de desarrollo normalizado.

#### Patrimonio de suelo municipal

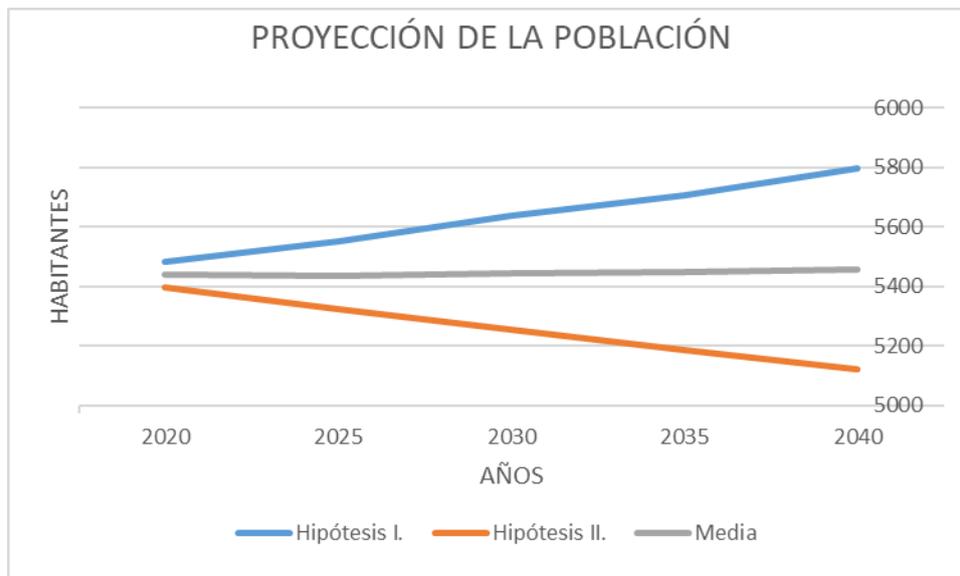
Como ya se ha indicado en la memoria informativa el patrimonio de suelo municipal en Aceuchal es determinante en la ordenación urbanística ya que puede posibilitar la regularización de los desarrollos marginales realizados ilegalmente, mediante la fórmula de monetización que permite la LSOTEX para estos casos, siendo la base para la implantación de forma discontinua de los suelos dotaciones correspondientes a estas zonas.

También servirá para la implantación de las dotaciones del sistema general que se puedan demandar en el periodo de vigencia del Plan General Municipal.

### **a.2.3 Crecimiento poblacional y demanda de suelo.**

La evolución de la población en Aceuchal tiene un balance positivo y superior al de la media de la provincia y de Extremadura. El crecimiento ha sido positivo hasta 2010, que se alcanzan 5.723 habitantes, a partir de este año la crisis económica hace mella en la población que invierte su tendencia hasta 2016 que vuelve a recuperar población.

#### **GRÁFICO. Proyecciones de población.**



Las proyecciones de población realizadas en Aceuchal, como hemos visto, son la decenal desde inicio del siglo XX positiva y la anual referida a los últimos diez años negativa, dando una proyección media de mantenimiento de la población con un leve incremento partiendo de las pautas de comportamiento de la natalidad, mortalidad, e inmigración, siendo un resultado bueno frente a la media provincial y regional, pero indudablemente pueden ocurrir otros hechos que provoquen una mejora de la proyección o la inversión de la tendencia manifestada.

La demanda de suelo está vinculada al aumento de la población, al de la calidad de vida, al del número de familias y a factores económicos y sociales en algunos casos conocidos o previsibles y en otros de nueva aparición, fenómenos que puede propulsar la demanda y desarrollo de suelo en un periodo. Factores sociales como la aparición de familias monoparentales o los divorcios hacen que la demanda de vivienda no tenga una relación exclusivamente con el crecimiento poblacional. El índice de jóvenes es superior al de la región y por contra el de viejos menor, es decir la población presenta expectativas de crecimiento y producción superiores a la media.

El fenómeno de la inmigración va a tener influencia en zonas con demanda de mano de obra, la implantación industrial en Aceuchal puede ser un factor de atracción de población.

También puede ser un factor favorable para mantener y atraer población el desarrollo de suelos urbanos residenciales y para la actividad de producción con calidad y buen precio.

Como conclusión podemos indicar que la demanda de suelo residencial y para la actividad productiva en Aceuchal en función del aumento de población no va a ser relevante y tendrá mayor influencia factores sociales y económicos, entre los que cabe destacar que será determinante una buena gestión del suelo.

### **a.3. Fines, objetivos y directrices del P.G.M.**

#### **a.3.1 fines generales**

1. Son fines generales del PGM de Aceuchal los enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX. para la actuación pública de carácter urbanístico:

- a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.
- d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.
- e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por

la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.
- b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico de Extremadura.

### **a.3.2 Objetivos generales**

El presente PGM. de Aceuchal en el marco de los fines y objetivos enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX, parte de los objetivos generales relacionados en el punto 3 del Art. 69 de la LSOTEX:

- a) Optar por las soluciones de ordenación que mejor aseguran:
  - 1) La compatibilidad del desarrollo urbanístico, mediante la primera transformación del suelo o la reforma, mejora o renovación de la urbanización existente, con la coherencia y calidad de los espacios urbanos existentes o a crear preferentemente en los entornos de los núcleos existentes con la finalidad de mejorar y completar sus estructuras urbanas.
  - 2) La funcionalidad, economía y eficiencia, así como, en su caso, accesibilidad para las personas con diversos niveles de discapacidad, en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad y transporte, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
  - 3) El adecuado tratamiento, para la conservación y mejora del medio rural y natural, de los terrenos que, por los valores en ellos concurrentes, deban ser preservados del proceso urbanizador.
- b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares dotacionales mínimos y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos, impidiendo todo deterioro de la relación ya existente entre unos y otros.
- c) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes, parques y jardines e instalaciones de carácter cultural, cívico y deportivo, así como para el ocio y el esparcimiento.

- d) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, y el estacionamiento de vehículos.
- e) Establecer medidas dirigidas a promover el equilibrio en dotaciones y equipamientos entre todas las partes del núcleo o núcleos de población existentes en el Municipio y la articulación y vertebración de las mismas, así como a evitar la degradación de cualesquiera de ellas y las situaciones de marginalidad y exclusión.
- f) Favorecer el mantenimiento y la conservación de patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular.
- g) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.
- h) Primar la ocupación de baja y media densidad.
- i) Primar la accesibilidad universal, potenciando los recorridos peatonales seguros.
- j) Primar la seguridad y los espacios públicos inclusivos.

### **a.3.3 Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.**

Como elementos directores de la ordenación territorial y urbana de Aceuchal destacamos los siguientes:

#### **Nivel territorial**

- a) El valor paisajístico del término y en particular de la riera de Guadajira.
- b) Los valores de fauna y de flora de la ZEPA Llanos y Complejo Lagunar de la Albuera.
- c) El valor agrícola de las tierras del término municipal
- d) Los hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.
- e) La red de caminos, vías pecuarias existentes y carreteras.
- f) La implantación de industrias corcheras en s.n.u.

#### **Nivel Urbano**

- a) Puesta en valor del conjunto histórico.
- b) Conservación de la compatibilidad actual de la estructura urbana residencial.
- c) El desarrollo del uso industrial en suelo urbano.
- d) Posibilitar la regularización de la edificación fuera de ordenación
- e) La mejora estética del perímetro del núcleo urbano

Los elementos anteriores han sido determinantes en la ordenación urbanística, generando normativas de protección en unos casos y en otros la de regulación para su implantación o consecución.

### **a.3.4 Objetivos particulares.**

#### **Territorio: Término municipal**

- Preservar 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 en las zonas sensibles medioambientalmente.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Protección de entorno de elementos de valor cultural, de interés histórico existentes en el término así como para

los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.

- Protección de infraestructuras, equipamientos y bienes públicos: carreteras, vías pecuarias, red de acequias y desagües, gasoductos, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.
- Protección del valor agropecuario del suelo del término municipal, como elemento estructural de la economía.
- Protección del suelo perimetral al núcleo urbano, preservándolo para el desarrollo ordenado de futuras ampliaciones del mismo.

### **Estructura urbana**

#### Casco histórico

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación e implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico y del valor ambiental del conjunto, mediante ordenanzas estéticas particulares.
- Conservación de la actual trama viaria y morfología urbana.
- Una ordenación detallada ajustada a la realidad existente, corrigiendo los parámetros que no han aportado una mejor calidad urbana y si han generado limitaciones innecesarias.
- Mantenimiento como zona de especial tratamiento estético, definiendo los parámetros de composición de fachadas, materiales de acabado y cubiertas acorde con la conservación del valor ambiental arquitectónico del centro histórico de la localidad.

#### Ensanche

- Mantenimiento de la calidad urbana y de las condiciones urbanísticas actuales en tipologías edificatorias y aprovechamientos, mediante ordenanzas detalladas esenciales, que reflejen los parámetros básicos y eviten limitaciones innecesarias.
- Ordenanzas estéticas y tipológicas que permitan una mayor libertad en el diseño de estas zonas de nueva o reciente incorporación.
- La implantación de nuevos equipamientos y espacios libres en cada ámbito local de la zona de ensanche de forma que no queden partes del mismo insuficientemente dotadas o descompensadas frente al conjunto.

#### Periferias

- El PGM propone la regularización de las zonas de crecimiento ilegal, mediante la monetización de las cesiones correspondientes a su reclasificación como suelo urbano no consolidado y de la ejecución de la urbanización necesaria para que las parcelas alcancen la condición de solar.

- En las zonas que actualmente están clasificadas como suelo urbano no consolidado y no es pertinente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, el PGM propone la actuación mediante obras públicas ordinarias para completar la urbanización que sea incompleta.
- En todas las zonas será conveniente establecer criterios de mínimos acabados en las edificaciones para mejorar estéticamente la deficiente imagen urbana de estas zonas.

#### **a.4. Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M. de Aceuchal.**

##### **a.4.1 Modelo territorial**

El modelo territorial que proponemos en el P.G.M. es consecuente con el modelo heredado hasta la actualidad, sin que exista ninguna figura de ordenación territorial de rango superior que enmarque la ordenación y estructura territorial del término municipal. Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada por un único núcleo urbano, las redes de carreteras, caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales. El valor productivo del término debe enfocarse a sus potenciales medio ambientales y de calidad paisajista como tierras cultivadas con olivares y viñas

##### **a.4.2 Modelo urbano**

El modelo urbano propuesto es la evolución del modelo existente, adaptado a la legislación urbanística LSOTEX. y a las directrices ya indicadas. El modelo responde al de una ciudad tradicional compacta en su núcleo histórico y en las sucesivas las ampliaciones del mismo en forma de ensanche, hasta que en los años setenta se producen ampliaciones marginales, ajenas al planeamiento o a cualquier criterio de ordenación urbanística.

La ordenación del PGM fomenta el desarrollo del núcleo único, evitando la formación de otros núcleos de población y proponiendo un solo perímetro urbano, que incluye las zonas residenciales y productivas. Las ampliaciones propuestas se realizan sobre los suelos que presentan mejores condiciones para su incorporación al proceso urbano, con fácil conexión a las redes y bien situados para completar la actual trama urbana manteniendo la compacidad de la misma, contribuyendo a la solución de los problemas urbanísticos actuales, fundamentalmente en la corona periurbana.

### a.4.3 Cuantificación general de la ordenación propuesta.

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

- Estimación del crecimiento poblacional, tal como se expuso en la memoria de información urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional mínimo, a pesar de que los índices en general son mejores que los de otras localidades extremeñas y por tanto el crecimiento poblacional no es un factor determinante para el dimensionado de suelo de uso residencial propuesto.
- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.
- Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones previstas y futuras, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales, superando la corona periurbana, actualmente sin ordenación urbanística.
- Poder definir unidades de ejecución con una extensión y número de viviendas suficientes para obtener unas superficies de cesión, acordes con los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos urbanizable.
- También ha tenido influencia en la delimitación de suelo, las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde su viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar la actual estructura urbana, siendo determinante para el suelo ampliado el hecho de los límites de suelo urbano y urbanizable apoyados en elementos físicos reconocibles y de incidencia en el territorio, como son los caminos, carreteras o la cota para poder realizar el saneamiento.
- En la mayor parte de las zonas con problemas o déficit urbanísticos, la solución de los mismos pasa habitualmente por una reordenación de la zona con ampliando la superficie de suelo.
- Las ampliaciones propuestas pretenden dar la oportunidad de colaborar con el proceso de formación de ciudad a todos los propietarios con suelos perimetrales al actual núcleo consolidado, que tengan aptitudes urbanas y posibilidad de conexión a las redes generales.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la idoneidad para la urbanización y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

		ACTUAL	PROPUESTO	
Suelo urbano	Consolidado	1.114.594,31 m <sup>2</sup>	1.699.238,95 m <sup>2</sup>	
	No consolidado	788.771,82 m <sup>2</sup>	UARs 1-12	264.133,36 m <sup>2</sup>
			UAs 13-25	241.919,88 m <sup>2</sup>
			OPOs 1-7	57.640,11 m <sup>2</sup>
			AAs 1-5	2.763,93 m <sup>2</sup>
Total suelo urbano		1.903.366,13 m <sup>2</sup>	2.265.696,23 m <sup>2</sup>	
Suelo	Residencial	0,00 m <sup>2</sup>	En Edificación Densa ED	158.413,92 m <sup>2</sup>

urbanizable			En Edificación Aislada EA	228.475,65 m <sup>2</sup>
	Industrial	28.069,4 m <sup>2</sup>		250.467,84 m <sup>2</sup>
Suelo urbanizable total		28.069,4 m <sup>2</sup>		637.357,41 m <sup>2</sup>
Suelo urbano y urbanizable		1.931.435,54 m <sup>2</sup>		2.903.053,64 m <sup>2</sup>
Suelo no urbanizable		273.705.420 m <sup>2</sup>		273.663.052,28 m <sup>2</sup>
Total término municipal		<b>275.350.066 m<sup>2</sup></b>		<b>275.350.066,00 m<sup>2</sup></b>

El suelo urbano consolidado tiene un fuerte incremento superficial (584.644,64 m<sup>2</sup>) debido a que gran parte de la superficie delimitada en las NN.SS como suelo urbano no consolidado para completar la urbanización se ha desarrollado mediante la ejecución de la urbanización acorde al planeamiento y el PGM lo clasifica como urbano consolidado por contar con los servicios urbanos para tener consideración de solar.

El total del suelo urbano experimenta un incremento de 362.330,10 m<sup>2</sup>, debido a la delimitación de 264.133,36 m<sup>2</sup> en doce AUR para posibilitar la regularización de estas zonas clasificadas como snu en las NN.SS y que en la realidad son desarrollos urbanos marginales, también han pasado al suelo urbano superficies de suelo dotacional como el cementerio o la zona de San Isidro.

El incremento del suelo urbanizable también es significativo, 250.467,84 m<sup>2</sup> son para uso industrial, entendemos que es prioritaria la generación de suelo para este uso. Los suelos urbanizables de uso residencial se dividen en dos tipos según su edificabilidad, 158.413,92 m<sup>2</sup> se proponen para tipologías urbanas densas y 228.475,65 m<sup>2</sup> para edificación aislada, tanto unos como otros tiene como objetivo la generación de suelo en zonas óptimas para su incorporación al conjunto urbano, ayudando a conformar el perímetro del núcleo consolidado.

### **a.5. Determinaciones del Plan General (Art. 70)**

#### De ordenación estructural:

- La fijación de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.
- La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
- El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.
- \* La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
- 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 o urbanizable 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 las limitaciones a que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

- \* La delimitación, en suelo no urbanizable, de zonas homogéneas para la autorización de viviendas familiares.

#### De ordenación detallada

- \* 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 división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.

- \* 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.

- \* La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.

- \* El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.

- \* La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

### **a.6. Contenido documental del Plan General.**

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX, el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes:

1.- **Memoria General**, integrada por los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.

b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los

documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Evaluación ambiental estratégica: Desarrollada a nivel de Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2.- **Planos de Información**: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

3- **Planos de Ordenación**: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

4.- **Normas Urbanísticas**.: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Aceuchal. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figuran los siguientes documentos:

a) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

**b. 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.**

**b.1. Suelo urbano.**

**b.1.1 Delimitación.**

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

Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX.

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

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

No obstante, esta opción está matizada por la asunción por el Plan General tanto de la modificación para la ampliación del polígono industrial, como de las modificaciones de iniciativa municipal para desarrollar suelos para uso residencial de protección pública actualmente en trámite y del objetivo de preservar los valores productivos del s.n.u., por lo que se ha optado por ordenar estructuralmente para uso residencial el suelo más idóneo situado al este del núcleo.

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

a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquellos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX y las unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente que están en trámite de gestión.

b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General y están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano en unidades de ejecución.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

### **b.1.2 Intervenciones en suelo urbano.**

En este apartado se exponen y caracterizan los diferentes tipos de intervenciones propuestas, cuya ejecución se encamina a la solución de los problemas urbanísticos detectados en el análisis de la información urbanística, sintetizados anteriormente y a proporcionar una ordenación urbanística coherente con las necesidades de la población y las aptitudes de los diferentes suelos para los diferentes usos propuestos.

El objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recualificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

#### **- Actuaciones aisladas (AA-nº)**

Tienen este carácter el conjunto de las actuaciones de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es preciso la delimitación de un ámbito de gestión, por ser sufragadas en su totalidad por la Administración pública, y cuyo objeto es en general la ejecución o mejora de elementos de las redes básica o pormenorizada correspondientes a comunicación, equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

El planeamiento general indica las actuaciones aisladas gráficamente en el Plano OE-3. Identificándolas como AA-nº, el PGM señala cinco con el objeto concreto de la apertura de calles actualmente en fondo de saco o de regularizar su alineación, la obtención del suelo se realizará mediante su adquisición por las administración municipal o mediante permuta.

**AA-1** Tiene por objeto la ampliación del tramo de la C/ Trasera Santa Ana junto a la C/ Nuestra señora de Guadalupe.

**AA-2** Tiene por objeto la apertura de la C/ Travesía Alvarado hasta la C/ Zurbarán.

**AA-3** Tiene por objeto la regularización de las alineaciones de la C/ Cáceres, entre la C/ Toledo y C/ Huelva.

**AA-4** Tiene por objeto la apertura de la C/ Chimenea Alvarado hasta la C/ Nueva.

**AA-5** Tiene por objeto la regularización de las alineaciones de C/ Francisco Pizarro en las traseras de la parcela de la Cooperativa San Isidro- Ntra. Sra. de la Soledad.

#### **- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (OPO-nº)**

Son aquellas actuaciones urbanísticas sin incremento del aprovechamiento, que tienen por objeto completar la urbanización de viales existentes en suelos urbanos y para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones será el marcado en los planos de Ordenación OE-3, Identificándolas como OPO-nº, indicando las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección siguiente de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo de gestión en la ordenación detallada de estas Normas.

En general, la obtención del suelo necesario para completar viarios, se realizará mediante cesión, en virtud, en su

caso, de reparcelación o convenio y por expropiación cuando se trate de implantar dotaciones públicas sin que se derive un aumento de la edificabilidad existente.

EL PGM delimita siete ámbitos de actuación en suelo urbano con el único objeto de completar su urbanización para ejecutar como actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

**OPO-1** Tiene por objeto completar la urbanización de la C/ Geranio y de la Vereda del Camino Viejo de Almendralejo en este ámbito.

**OPO-2** Tiene por objeto completar la urbanización de la C/ Camino del Cementerio Viejo y C/ Hoyos, en este ámbito.

**OPO-3** Tiene por objeto completar la urbanización de la C/ Trasera de Ramón y Cajal hasta la Ex – 105.

**OPO-4** Tiene por objeto la urbanización del vial perpendicular a la C/ Eucalipto delimitado en el ámbito.

**OPO-5** Tiene por objeto completar la urbanización del tramo de vial delimitado en el ámbito hasta la conexión con la C/ Tomillo.

**OPO-6** Tiene por objeto la regularización de la C/ Francisco Pizarro y la apertura de un vial entre esta y la C/ Santa Marta y la ejecución de la urbanización correspondiente.

**OPO-7** Tiene por objeto completar la urbanización del tramo de la C/ Guadajira delimitado en el ámbito entre C/ Nueva y la UA/SU-25.

**- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora.**

La ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado se realizará por unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de actuaciones en el suelo urbano definido como continuo consolidado, de actuación directa.

La gestión del planeamiento y la ejecución de la urbanización en estos suelos urbanos no consolidados se realizarán por ámbitos completos. El sistema de gestión preferente será el de compensación.

Las unidades de actuación son las definidas en estas NU. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otras nuevas. El ajuste de la delimitación o la precisión de la misma se realizarán en el Programa de Ejecución.

Son aquéllas sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Se propone la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras que dan lugar a dos o más solares. El planeamiento general no se fija la ordenación detallada, con definición del viario y las parcelas con aprovechamiento, así como su uso, siendo preciso planeamiento de desarrollo, siendo el correspondiente Programa de Ejecución el que proponga la ordenación detallada mediante un plan espacial. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3.

Se produce incremento del aprovechamiento, sobre este se aplicarán los estándares del Art. 74 de la LSOTEX y

del Art.27 del RP. para municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

El porcentaje de aprovechamiento objetivo destinado a suelo para viviendas de protección pública y la proporción de los distintos tipos de estas, será el vigente en el momento de la aprobación de los programas de ejecución para el desarrollo de las actuaciones. Se distinguen dos tipos:

**UAR/SU-nº-nº** Son actuaciones que tiene la consideración de regularizaciones de desarrollos ilegales o marginales realizados sobre suelo no urbanizable, sin ordenación y al margen del planeamiento, con cesiones de reservas dotacionales proporcionales al incremento del aprovechamiento correspondiente a la reclasificación del suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado. Las cesiones de suelo de reserva dotacional se realizará de forma discontinua mediante su monetización en los casos en que no sea posible su situación en el ámbito debido a la parcelación y edificación existente.

**UA/SU-nº-nº** Son actuaciones que tiene la consideración de nuevos desarrollos con incremento del aprovechamiento y cesiones de suelos dotacionales proporcionales a estos, que son posible de situar en el ámbito de la unidad.

**UAR/SU-1-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial de desarrollo marginal, entre el núcleo urbano y el cementerio, al norte de la Ctra. De Solana.

**UAR/SU-2-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial de desarrollo marginal, entre el núcleo urbano y el cementerio, al sur de la Ctra. De Solana.

**UAR/SU-3-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial de desarrollo marginal, al sur del nuevo parque y del antiguo cementerio.

**UAR/SU-4-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial de desarrollo marginal, entre la C/ Calvario y el Camino de la Somadilla.

**UAR/SU-5-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial de desarrollo marginal, entre el Camino de la Somadilla y la C/ Altozano.

**UAR/SU-6-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito, para uso industrial entre la C/ Altozano y la Vereda del Camino Viejo de Almendralejo

**UAR/SU-7-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial desarrollado sin realizar la gestión del ámbito según el planeamiento y sin cumplir con las obligaciones de cesión correspondientes a las reserva dotacionales y al aprovechamiento.

**UAR/SU-8-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial de desarrollo marginal, situado al norte de San Isidro.

**UAR/SU-9-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso residencial de baja densidad, de desarrollo marginal, situado en el este del perímetro en la zona de San Isidro.

**UAR/SU-10-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso residencial de baja densidad, de

desarrollo marginal, situado en el este del perímetro en la zona de San Isidro, al sur del anterior.

**UAR/SU-11-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso residencial con edificación adosada, de desarrollo marginal, situado en la C/ Trasera de C/ Cabezo.

**UAR/SU-12-1** tiene por objeto posibilitar la regularización de este ámbito de uso industrial, de desarrollo marginal, situado en el Camino del Potril.

**UA/SU-13-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de baja densidad, situado entre el Camino del Padrón o las Mozas y la nueva pista.

**UA/SU-14-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso industrial, situado al norte del parque Las Mimosas, junto a la Ex – 105.

**UA/SU-15-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo de titularidad municipal para uso dotacional, situado al este del parque Las Mimosas, junto a la Ex – 105.

**UA/SU-16-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo de titularidad municipal para uso dotacional, situado frente al anterior al este de la Ex – 105 y al norte de la C/ Eucalipto.

**UA/SU-17-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado al este del polideportivo, con frente a la Ctra. de Villafranca.

**UA/SU-18-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de baja densidad, situado a continuación del anterior con frente a la Ctra. de Villafranca.

**UA/SU-19-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de baja densidad, situado a continuación del instituto con frente a la Ctra. de Villafranca.

**UA/SU-20-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado junto a la Cañada Real de Merinas, entre la C/ de los Naranjos y C/ Arias Montano.

**UA/SU-21-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado en prolongación de C/ San Roque y C/ Argamasa.

**UA/SU-22-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado en un vacío urbano entre las C/ Camino Monte Virgen y C/ Francisco Pizarro.

**UA/SU-23-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado en un vacío urbano entre el núcleo y el Camino del Padrón.

**UA/SU-24-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado en un vacío urbano entre las C/ Almendro, C/ Olivo, C/ Nueva y el Camino del Padrón.

**UA/SU-25-1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado en el oeste del núcleo con frente a la EX – 105 y al Camino del Padrón, atravesado por la C/ Nueva

## **b.2. Suelo urbanizable.**

### **b.2.1 Delimitación.**

Integran el suelo urbanizable, los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10

de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido. Se delimitan siete sectores de suelo urbanizable, tres de uso industrial, dos de uso residencial de baja densidad y dos de uso residencial de edificación densa.

### **b.2.2 Intervenciones en suelo urbanizable.**

En este tipo de suelo las intervenciones propuestas son actuaciones urbanizadoras a ejecutar por sectores completos o mediante actuaciones urbanizadoras por unidades de ejecución en la que los planes parciales propongan dividir los diferentes sectores. El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

**UA/SUB-1.1.1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso industrial, situado al norte de la Vereda del Camino Viejo de Almendralejo. Tiene programa de ejecución aprobado.

**UA/SUB-2.1.1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso industrial, situado al norte del parque de las Mimosa entre la Vereda del Camino Viejo de Almendralejo y la Ctra. Ex -105.

**UA/SUB-3.1.1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso industrial, situado al norte del núcleo urbano al oeste de la Ctra. Ex -105.

**UA/SUB-4.1.1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de baja densidad, situado entre el Camino de Santa Marta y el Arroyo del Prado.

**UA/SUB-5.1.1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de baja densidad, situado entre el Camino de Santa Marta, el Camino del Padrón y el Camino de Villalba de los Barros.

**UA/SUB-6.1.1** tiene por objeto el desarrollo de suelo para uso residencial de edificación densa, situado en el sur del núcleo con frente al sur de la EX – 105, a la C/ Potril y al Camino de las Mozas.

### **b.3. Suelo no urbanizable**

#### **b.3.1 Delimitación.**

Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano acorde al Art. 11 de la LSOTEX y el Art. 6 del RP. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano ni Urbanizable en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- 1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- 2º Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

3° Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

4° Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien por no ser necesarias para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

### **b.3.2 Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.**

El SNU se divide en categorías acordes al Art.7 del RP, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 2) a escala 1:10.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones, previstas en el Art. 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

#### **a) Suelo no urbanizable de protección Estructural (SNU-PE)**

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PE) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores productivos o por su situación, son básicos para la ordenación estructural urbana, merecen una protección por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. Se dan dos subcategorías:

SNU- PEA Suelos de Protección Estructural agropecuaria.

SNU- PEU Suelos de Protección Estructural urbanística.

#### **b) Suelo no urbanizable de protección Ambiental (SNU-PA)**

Las áreas objeto de Protección Ambiental (SNU-PA) están constituidas por aquellos suelos de dominios públicos natural y los terrenos colindantes sujetos al régimen de policía demanial previsto en la legislación sectorial reguladora, se da la siguientes subcategoría:

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.

#### **c) Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC)**

Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos en los se sitúan edificios o elementos Históricas, con valor cultural y los suelos en los que se han descubierto restos arqueológicos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. Se establecen las subcategorías:

SNU-PCR Protección Arqueológica, edificios y elementos históricos

**d) Suelo no urbanizable de protección Natural (SNU-PN)**

Las áreas objeto de Protección Natural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza. Se dan los siguientes espacios:

SNU- PNH Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.

SNU- PNZ Suelos de Protección Natural ZEPA Llanos y Complejo Lagunar de la Albuera

**e) Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PI)**

Las áreas objeto de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PI) están constituidas por aquellos suelos colindantes con infraestructuras y equipamientos, necesarios para proteger la integridad y funcionalidad de los servicios, y como mínimo los que por la legislación sectorial correspondiente estén sujetos a normas específicas de protección.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras

SNU- PIM Suelos de Protección a caminos

SNU- PIV Suelos de Protección a vías pecuarias

SNU-PII Suelo de Protección a Infraestructuras y Equipamientos

A pesar del valor paisajístico de los espacios naturales y agropecuarios, no se ha establecido una categoría específica de suelo no urbanizable de protección paisajística debido a que la totalidad de estos espacios los hemos incluidos en otras categorías de protección como la protección natural o ambiental.



- Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3,  
Planos OE-2
- \* Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y de desarrollo en suelo urbanizable.
- Planos OE-2/OE-5/OE-6
- \* Definición de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.
- Normas Urbanísticas: Subcapítulo 1 del Capítulo 5 del Título 3
- \* Establecimiento de un orden básico de prioridades y regulación de los requerimientos que deben cumplirse para que sea posible la programación.
- Normas Urbanísticas: Subcapítulo 1 del Capítulo 5 del Título 3
- \* Establecimiento de usos globales y compatibles.
- Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2,  
Planos OE-3
- \* Definición de intensidades y densidades edificatorias máximas.
- Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2  
Planos OE-3
- \* Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.
- Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3  
Planos OE-2/OE-5/OE-6
- \* Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- Normas Urbanísticas: Capítulos 1 del Título 2  
Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8
- \* Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público y señalamiento de los sistemas generales.
- Normas Urbanísticas:  
Planos OE-4
- \* Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.
- Normas Urbanísticas: Sección particular del Título 3  
Planos OE-1
- \* Fijación de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas protegidas el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.
- Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3  
Planos OE-3/OE-5/OE-6
- \* Previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.
- Previsiones de programación y evaluación económica.
- \* Fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

- Normas Urbanísticas: Capítulo 1 del Título 2
- \* Identificación de los bienes protegidos y regulación de su protección.
- Catálogo fichas particulares
- Planos OE-7.1 y OE-7.2

#### **c.4. Identificación de las determinaciones de ordenación detallada.**

- \* Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana para el suelo urbano consolidado.

Normas Urbanísticas:

- Título 4 Determinaciones Particulares Detalladas del Municipio
- Título 5 Ordenación de Carácter Detallado
- Planos OD-2

- \* Delimitación de ámbitos de suelo urbano sujetos a operaciones de reforma interior.

Normas Urbanísticas:

- Título 5 Ordenación de Carácter Detallado
- Planos OD-1

- \* Identificación de la red dotacional detallada.

- Título 5 Ordenación de Carácter Detallado
- Planos OD-3

**d. 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.**

**d.1. Análisis de la edificabilidad residencial en el planeamiento vigente**

Las ordenanzas del planeamiento vigente para uso residencial fijan de forma explícita la edificabilidad para cada zona de ordenación:

ORDENANZA	EDIFICABILIDAD NETA
Edificación Densa	Ancho de C/ < 7 m : Neta 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 7 m > Ancho de C/ < 12 m: Neta 2,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Ancho de C/ > 12 m : Neta 3,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Industrial en Hilera	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Industrial Aislada	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Las áreas de desarrollo delimitadas como unidades de ejecución tienen marcados los parámetros de cesión y aprovechamiento según el R.D. 1/1992, de 26 de junio Texto Refundido de la Ley RSOU.

Las cesiones dotacionales se establecen sobre la estimación de 45 viviendas por hectárea, siendo las cesiones establecidas además del viario 10 m<sup>2</sup>/viv. para zonas verdes y 18 m<sup>2</sup>/viv. para equipamientos, el resto de la superficie de las actuaciones son de aprovechamiento con la tipología residencial o industrial asignada, en el caso de as de uso residencial la media de la edificabilidad bruta resultante es de 1,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que significa que respecto a la LSOTEX los desarrollos previstos en las NN.SS tenían una edificabilidad superior al máximo de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los nuevos desarrollo en municipios de población inferior a 20.000 habitantes. Si bien a partir de la entrada en vigor de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/20101, de 18 de octubre de modificación de la Ley 15/2001, todo las unidades que no hubieran presentado consulta de viabilidad deberían adaptarse a los estándares del Art. 74 de la LSOTEX.

Como conclusión con la edificabilidad potencial de las vigentes NN.SS es superior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que el PGM no puede proponer incrementos de la edificabilidad residencial en el suelo urbano consolidado.

**d.2. Análisis de la edificabilidad residencial en la propuesta del P.G.M.**

Conjunto de suelo urbano

Del análisis anterior se deduce un exceso de edificabilidad en la zona del casco urbano consolidado. El PGM propone mantener las actuales edificabilidades para evitar dejar fuera de ordenación las edificaciones construidas legalmente acorde a estas y por considerar que la realidad demuestra que la edificabilidad potencial no se llega a alcanzar.

En el resto de zonas de regularización o nuevos desarrollos el PGM aplica los estándares de calidad del Art. 74 de la LSOTEX. con una edificabilidad máxima de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los calificados para edificación densa y de 0,3

m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los calificados para edificación aislada.

#### Suelo urbanizable

El PGM propone 4 sectores de uso residencial de los que 2 tienen una edificabilidad máxima de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2 de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según sean para edificación densa o aislada.

### **d.3. cumplimiento del artículo 74. de la LSOTEX.**

El PGM. en suelo urbano delimita 12 ámbitos de desarrollo para regularizar y 13 de nuevos desarrollos, en función del nivel de consolidación de la edificación, la urbanización, la clasificación urbanística y el estado de su gestión, se han delimitado como unidades de actuación aplicando los estándares de cesión del punto 2 del artículo 74 y artículo 28 del RP.

Se han considerado nuevos desarrollos cuando en la actualidad no hay edificación consolidada ni la unidad está gestionada con programa de ejecución aprobado, o es posible situar las cesiones dotacionales dentro del ámbito. Se han considerados ámbitos para regularizar aquellos en el que la parcelación y el nivel de consolidación por la edificación hace inviable situar las cesiones dotacionales en el ámbito, por lo que se recurre a la monetización de las mismas y su situación discontinua fuera del ámbito. En ambos casos se han delimitado como unidades de actuación urbanizadora y aplicado los estándares de la Art. 74 de la LSOTEX.

En suelo urbanizable, la ordenación propuesta establece las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b), c) y d) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX, según se detalla en las fichas de los respectivos sectores y unidades. De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo de la Ley 9/2011, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 30% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

Dado que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbanizable en que se permita el uso residencial es de 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 deben destinarse a zonas verdes, la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales.

Otro tanto sucede con el suelo reservado para las dotaciones públicas en las unidades de uso industrial cuya dotación total y parcial de espacios libres satisfacen las proporciones mínimas respectivamente establecidas el 10% mínimo para zonas verdes y el 5% para equipamientos.

En todos los sectores se prevé una dotación de plazas de aparcamiento equivalente a una por cada cien metros cuadrados de edificación, tanto residencial como de cualquier uso, debiendo tener carácter público el 50%, de conformidad con lo establecido en la LSOTEX.

El número de reserva de plazas de aparcamientos se ha realizado según las determinaciones del punto d.1.1 del Art. 28 del RP, siendo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de cualquier uso, incluso el dotacional.

**e. Justificación de las determinaciones y previsiones del plan general en relación a la organización y gestión de su ejecución.**

**e.1. Ejecución del Plan General.**

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Capítulo 5 del Título 3 y en el Capítulo 3 del Título 5 de las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación, así como en los planos de ordenación estructural OE-2 y OD-1.

En suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, el Plan prevé la delimitación de áreas de reparto, así como la delimitación orientativa de unidades de actuación urbanizadora.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similares características urbanas en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General Municipal de Aceuchal no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen.

**e.2. Criterios para la delimitación de áreas de reparto.**

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX, en el suelo urbanizable las áreas de reparto deben comprender uno o varios sectores completos y los sistemas generales no incluidos en ningún sector, debiendo adscribirse la superficie de estos sistemas en la proporción adecuada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

Las características de las unidades de actuación residenciales en suelo urbano y urbanizable hacen que cada unidad constituya un área de reparto independiente, en las que el aprovechamiento medio se ha hecho coincidir. Las unidades residenciales en Suelo urbano y sectores residenciales en Suelo Urbanizable tienen un aprovechamiento medio de:

0,2703 Ua/m<sup>2</sup> para edificación aislada (EA)

0.6307 Ua/m<sup>2</sup> para edificación densa (ED)

Las unidades industriales en Suelo urbano y sectores industriales en Suelo Urbanizable tienen un aprovechamiento medio de:

0,7500 Ua/m<sup>2</sup> para industrial aislada (IA) y en Hilera (IH)

**e.3. Criterios de fijación de los requerimientos de programación.**

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se

establece atendiendo a razones de facilidad de conexión a las redes y de continuidad con el núcleo urbano, evitando la programación de sectores aislados del mismo o conectados puntualmente, no se establecen periodos para el desarrollo dejándolo en función de las necesidades y demanda de suelo.

Los sectores de suelo urbanizable se podrán dividir en unidades de ejecución en el Plan Parcial que deberá ser único para cada sector, estas unidades se podrán ejecutar independientemente siempre que queden conectadas correctamente a las redes urbanas y queden incorporadas de forma continua al núcleo.

#### **e.4. Coeficientes de homogeneización empleados.**

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

<b>Uso</b>	<b>Coeficiente de homogeneización</b>
Vivienda libre adosada en el núcleo histórico	1,00
Vivienda libre aislada	1,25
Vivienda protegida	0,67
Industrial en hilera	0,75
Industrial aislada	0,75

#### **e.5. Cálculo del aprovechamiento medio.**

El aprovechamiento medio de áreas de reparto, sectores y unidades de actuación se ha calculado acorde los Art. 33, 34 y 35 de la LSTEX y al Art. 38 del RP.

En los sectores y unidades residenciales se parte del cálculo de los metros de techo partiendo de la edificabilidad máxima, se ha aplicado los coeficientes anteriores, considerando el 70% de la edificabilidad destinada a vivienda libre y el 30% a vivienda protegida, de esta forma obtenemos el aprovechamiento objetivo en unidades de aprovechamiento urbanístico, que dividido por la superficie total neta del sector nos da el aprovechamiento medio del área, sector u unidad.

En los sectores y unidades industriales se ha actuado de igual forma, usando los coeficientes correctores de tipologías del cuadro anterior a las superficies con aprovechamiento de cada una.

El aprovechamiento objetivo se ha calculado partiendo de la edificabilidad bruta máxima de los sector o unidad de actuación, multiplicada por la superficie total de sector o unidad, a esta superficie máxima de techo se le han aplicado los coeficientes de homogeneización según el rendimiento de la tipología edificatoria, obteniendo el aprovechamiento objetivo. El aprovechamiento medio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo entre la superficie total del área menos la superficie dotacional pública ya afectada a su destino.

Áreas de reparto de uso residencial.

Áreas de reparto de uso residencial y vivienda adosada con Edif. Max. 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total} \times \text{Edif. max.} (0.7 \times 1,00 + 0.3 \times 0,67)}{\text{Sup. Total} - \text{Sup. dot. afecto a su destino}} = 0,6307 \text{ Ua/m}^2$$

Áreas de reparto de uso residencial y vivienda aislada con Edif. Max. 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total} \times \text{Edif. max.} (0.7 \times 1,25 + 0.3 \times 0,67)}{\text{Sup. Total} - \text{Sup. dot. afecto a su destino}} = 0,3228 \text{ Ua/m}^2$$

Áreas de reparto de uso industrial con Edif. Max. 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total} \times \text{Edif. max.} (1.0 \times 0,75)}{\text{Sup. Total} - \text{Sup. dot. afecto a su destino}} = 0,7500 \text{ Ua/m}^2$$

**f. Justificación de las determinaciones del plan general en relación al mantenimiento y conservación del patrimonio cultural.**

**f.1. Justificación.**

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-7.1 y OE-7.2, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

La inclusión en el Catálogo de cada uno de estos elementos, así como la asignación de los tres niveles de protección establecidos es consecuencia de los valores y grado de interés que concurren en cada uno de ellos, según el análisis realizado en la fase de Información.

Según el tipo de bien objeto de protección, el Catálogo distingue las siguientes variedades:

- Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.
- Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

Este último contiene la relación de los yacimientos arqueológicos conocidos y la definición e identificación de las áreas donde se presume la aparición de restos arqueológicos.

Se asigna el nivel de protección más elevado, el denominado I, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica del municipio elaborada por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, bien en el preinventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo. Figuran además en esta relación los edificios que cuentan con declaración como Bien de Interés Cultural.

Se incluyen en el nivel de protección II los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

Se incluyen en el nivel III las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio conservar unas características de entorno, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

## **g. Evaluación de impacto ambiental**

### **g.1. Objeto.**

El PGM incluye como documento anejo de Evaluación Ambiental Estratégica acorde a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, traspuesta al derecho español mediante la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. En la fase actual el P.G.M. incluye el documento Estudio Ambiental Estratégico.

## **h. Justificación de la innecesariedad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal abarque la de terrenos pertenecientes a términos colindantes.**

### **h.1. Justificación.**

El Plan General Municipal de Aceuchal no contiene determinaciones sobre suelos de otros términos municipales.

## **i. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial que afecten al Plan General Municipal**

### **i.1. Justificación.**

La Orden de 28 de agosto de 2.009 aprueba el Plan de gestión de la ZEPA Llanos y complejo lagunar de la Albuera, afecten al Término en su límite oeste en la Rivera de Guadajira, por lo que la protección y categorización de estos suelos se realizará en referencia a la zonificación establecida en el Plan de gestión.

## **j. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por otras legislaciones sectoriales que por el grado de afección le sean de aplicación al Plan General Municipal.**

### **j.1. Justificación.**

El Plan General Municipal asume las determinaciones de la legislación sectorial que le afecta y no establece limitaciones más restrictivas en las protecciones y aspectos regulados por estas. En el Subcapítulo 3.2.5 se desarrolla el articulado correspondiente a las condiciones particulares de los diferentes suelos no urbanizables protegidos por el PGM y afectados por la regulación de legislaciones sectoriales, que establecen limitaciones de uso o distancias y entornos de protección, como en el caso de las infraestructuras de servicios, cauces, carreteras, vías pecuarias, ferrocarriles, espacios naturales, valores culturales o ambientales, en este articulado se indican los parámetros mínimos en cuanto a distancias y entorno de protección en la legislación vigente y se remite siempre a la existente en el momento de aplicación.

## **K. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan General Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 75.4 de la LSOTEX.**

### **k.1. Objeto.**

El presente documento tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX:

- . Determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la ordenación estructural
- . Realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- . Determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.

### **k.2. Criterios para la elaboración del documento.**

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en los siguientes grupos:

- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.
- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de desarrollo mediante OPOs.
- Actuaciones para las que el Plan delimita sectores en suelo urbanizable, coincidentes, de modo provisional con unidades de actuación urbanizadora, siendo posible la subdivisión de los sectores en más unidades que tendrán un ámbito acorde con la división en fases coherentes de urbanización.

Los tipos de actuaciones se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siguientes siglas:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| . Actuaciones aisladas en suelo urbano:           | AA-nº                      |
| . Actuaciones urbanizadoras en OPOS:              | OPO-.Nº                    |
| . Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano:      | UAR/SU-Nº.Nº y UA/SU-Nº.Nº |
| . Actuaciones urbanizadoras en suelo urbanizable: | UA/SUB-Nº .Nº.Nº           |

### **k.3. Criterios de programación**

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establece atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, a la dinámica de crecimiento previsible y a las posibilidades de conexión a las redes generales, así como a la capacidad de estas para las nuevas cargas, siendo determinante la posibilidad de conexión con la capacidad necesaria a la red de saneamiento y depuración de las aguas residuales.

El PGM. no establece una ordenación programada temporalmente para el desarrollo de las actuaciones previstas, establece unas condiciones para la incorporación de los distintos ámbitos al desarrollo urbano, que de forma indirecta priorizan el orden temporal para la gestión y ejecución de los mismos. Estas condiciones se pueden

resumir, de forma general, en que cualquier ámbito a desarrollar debe quedar correctamente incorporado a las redes generales de los servicios existentes y preferentemente estar anejo al núcleo urbano dándole continuidad y evitando quedar aislados los ámbitos de uso residencial.

La delimitación y ordenación detallada de las unidades de actuación y sectores se ha realizado con el criterio de facilitar la gestión y ejecución independiente, no obstante algunos de los ámbitos delimitados precisan de la ejecución previa o simultánea de otros, o que al menos autoricen a la ejecución de las conexiones a las redes generales fuera del ámbito de la actuación.

De las actuaciones propuestas en el PGM, en relación a su prioridad de ejecución se puede establecer distintas categorías según el uso sea productivo, residencial o dotacional del sistema general, y según la clasificación urbanística del suelo sea urbano consolidado, no consolidado a desarrollar por gestión directa mediante OPOs o a desarrollar mediante actuaciones urbanizadoras por gestión indirecta. Estas categorías inducen a una lógica de programación a pesar de no establecer un calendario para las mismas. En este sentido se puede afirmar que para la mejora del modelo urbano propuesto por el PGM es preferible que se desarrollen en primer lugar las actuaciones de usos productivos como son los industriales, que serían los que tendría una mayor influencia en el desarrollo económico y como consecuencia del mismo en el posible incremento de población y demanda de nuevas viviendas.

El plan general según la clasificación del suelo establece dos rangos en la programación de las actuaciones urbanizadoras:

- En el primero están las unidades de suelo urbano delimitadas para posibilitar la regularización de las zonas de desarrollo marginal generadas mediante actuaciones ilegales. En el PGM no se ha propuesto la ordenación detallada por entender que es preferible que la propongan los promotores y afectados de estas actuaciones, siendo posible su incorporación al documento final, evitando así la necesidad de consulta de viabilidad previa y pudiéndose desarrollar en cualquier momento, siempre que de forma autónoma, garanticen la conexión a las redes generales de infraestructura y la calidad de los materiales a emplear sea la misma de las redes existentes o las propuestas por los servicios municipales.
- En el segundo están los sectores de suelo urbanizable y unidades de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, que no se prevé su inmediata incorporación al proceso urbanizador.

En consecuencia, no se establece una secuencia temporal, si no unas determinaciones que priorizan la programación de las actuaciones y la ordenación detallada de los distintos ámbitos permiten un amplio margen de independencia para su gestión y ejecución.

#### Actuaciones de suelo productivo.

Todas las actuaciones de generación de suelo productivo propuestas en el PGM son de iniciativa privada y mayoritariamente sobre suelo de titularidad privada, independientemente que el sistema de gestión pudiera llegar a ser mediante un proceso concursal inicialmente se prevé la gestión mediante el sistema de compensación.

Las actuaciones previstas para la regularización deberían alcanzar un acuerdo para su gestión y ejecución durante

el periodo de redacción del PGM, que permitiera suscribir los convenios para su desarrollo y establecer la situación de las superficies dotacionales de forma continua o discontinua según los diferentes casos, o su exclusión del proceso de regularización si se llega constatar la falta de su interés.

#### Actuaciones de suelo residencial

Al margen de que la mayor parte de las actuaciones de suelo residencial propuestas por el PGM puedan iniciarse de forma independiente y sin un calendario temporal definido, el orden lógico del desarrollo de estas actuaciones de uso residencial y que mejor contribuye al modelo urbano será:

1º Las UAR/SU delimitadas por la regularización de zonas de uso residencial generadas por actuaciones ilegales.

2º Los ámbitos delimitados para gestionar como OPOs, que son suelos urbanos con usos de almacenaje y corralones con urbanización incompleta.

3º Los sectores de suelo propiedad municipal necesarios para facilitar la situación de las superficies dotacionales correspondientes a las cesiones de las unidades de regularización que opten por la monetización y su situación de forma discontinua

4º Las unidades de suelo urbano para nuevos desarrollos.

5º Los sectores de suelo urbanizable.

#### **K.4. Criterios de evaluación económica.**

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación:

. Imputación de costes de obtención de suelo:

- Privada: PR

- Administración Pública: AP

. Sistema de obtención:

- Expropiación EX

- Cesión vinculada a ámbito de OPO (reparcelación) C-OPO.

El PGM no prevé actuaciones en las que el coste se le impute a una administración pública, ni establece dotaciones del sistema general que deban ser ejecutados por el Ayuntamiento en las que la obtención del suelo deba ser mediante expropiación o adquisición del mismo a particulares.

En las actuaciones urbanizadoras mediante obras públicas ordinarias el costo es imputable a los propietarios afectados, aunque las obras las realiza la administración municipal y por tanto adelanta el costo, que repercute a los propietarios.

#### **Módulos empleados en la valoración.**

Para las actuaciones de urbanización el costo se ha calculado aplicando el módulo de referencia del COADE,

aplicando el coeficiente para urbanización. Partiendo de este y del análisis de varios proyectos de urbanización hemos obtenido el costo medio porcentual de cada instalación y capítulo con respecto al costo total de urbanización. El costo de las distintas actuaciones se ha obtenido del producto de la superficie de vial y zonas verdes comprendidas en los diferentes ámbitos por su costo de urbanización. Por lo general las actuaciones urbanizadoras han sido valoradas para su ejecución completa sin deducir las posibles instalaciones existentes, excepto en los casos en que se indique expresamente otro criterio para ser aplicado de forma específica.

De esta forma podemos llegar a definir los costes totales que la ejecución del Plan comporta con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas. También se podrá obtener el precio mínimo de venta de los suelos resultantes en base al costo de urbanización, el valor residual del suelo inicial y el beneficio que cada promotor fije en las actuaciones previstas, si el precio de venta final está dentro de la lógica de mercado las actuaciones serán viables.

### COSTES UNITARIOS DE ADQUISICIÓN DE SUELOS

#### *Suelos de uso residencial*

En cuanto a valoración del suelo, hemos intentado aproximarnos al valor de mercado mediante un sondeo de los precios actuales, consensuado con los técnicos municipales y de la mancomunidad, estimando una media de los valores de mercado en la población para solares residenciales completamente urbanizados y actos para la edificación, entre 200 €/m<sup>2</sup> y 300 €/m<sup>2</sup>, el precio varía en función de la situación y el tamaño de las parcelas, pudiendo llegar a superar los 300 €/m<sup>2</sup> en el centro urbano.

En el caso del suelo destinado a VVP, que al menos será el 30%, el valor de repercusión del suelo no puede superar el 15% del valor de venta, Aceuchal se encuentra en la zona C y el precio de venta medio para viviendas unifamiliares de protección (Resolución de 17 de enero de 2011\_DOE nº30) es de 1.139 €/m<sup>2</sup>, y el 60% para los anejos, el precio de venta de una VVP es de  $90 \times 1.139 + 33 \times 1.139 \times 0.6 = 125.066,66$  €, el valor del suelo será el 15%, es decir 18.760 €/Vv. Lo que implica una repercusión del valor del suelo de unos 134 €/m<sup>2</sup> por metro techo de vivienda de protección, sobre una superficie construida por vivienda de unos 140 m<sup>2</sup>, si aplicamos el coeficiente de homogenización entre las viviendas de vpp y la vivienda libre (0,67) obtenemos que en las viviendas libres la repercusión del valor del suelo es de 200 €/m<sup>2</sup> por metro de techo.

Suponiendo 1Ha de suelo destinado íntegramente a VVP el valor del suelo sería el del 90% del aprovechamiento objetivo, que calculado sobre viviendas son 45, luego el valor de venta será de  $45 \times 18.760 = 844.200$  €, este será el valor del suelo con aprovechamiento de 6300 m<sup>2</sup>, correspondientes al aprovechamiento subjetivo de los sectores de suelo urbanizable. Los 6300 m<sup>2</sup> son para 45 viv. de 140 m<sup>2</sup> construidos que dan ajustados para 90 m<sup>2</sup> útiles de vivienda y 33 de anejos, con una proporción de 1,15 m<sup>2</sup> construido/ m<sup>2</sup> útil.

El supuesto opuesto sería destinar a VVP el 30% y el 70% a vivienda libre, lo que da 31,5 viviendas libres y 13,5 de VVP, que según los coeficientes de corrección entre el rendimiento de una y otra utilizado en el PGM, son 1 para vivienda libre y 0,67 para VVP, luego el valor de repercusión del suelo en vivienda libre será de 28.000 €/Vv.

Si estimamos una parcela de 120 m<sup>2</sup> el precio de repercusión por metro cuadrado de suelo en el caso de vpp es de 156 €/m<sup>2</sup> y de 233 €/m<sup>2</sup> en viviendas libres.

#### *Suelos de uso industrial*

Para solares industriales urbanizados hemos estimado el valor del m<sup>2</sup> en 110 €/m<sup>2</sup>, este precio varía igualmente según la superficie y situación de la parcela.

#### *Suelos no urbanizables:*

Inicialmente el plan no prevé la obtención de suelo clasificado como no urbanizable, con coste imputable al Ayuntamiento.

De los valores que establece la Consejería de Hacienda y Presupuesto de la Junta de Extremadura según el aprovechamiento y uso de la tierra para la regulación de los Valores Fiscales a efectos impositivos extraemos los siguientes valores:

USO	VALOR
Pastos	1.825,00 €/Ha
Olivos de regadío	17.139,00 €/Ha
Olivos de secano	10.721,00 €/Ha
Labor de regadío	16.816,00 €/Ha
Labor de secano	5.395,00 €/Ha
Viña de regadío	21.240,00 €/Ha
Viña de secano	14.421,00 €/Ha
Usos especiales	60.000,00 €/Ha

Entendemos que estos valores cumplen una función de referencia para impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sobre sucesiones y donaciones, pero que no son de aplicación para las fincas rústicas que debido a su situación tengan expectativas de dedicación a otros usos distintos del agrícola.

#### COSTES UNITARIOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para determinar el costo de urbanización hemos contrastado presupuestos de contratación de urbanizaciones en los dos últimos años, para viales de 10 metros de anchura media, en superficies significativas para poder extraer valores de referencia, estando en consonancia con el modulo del COADE (450,87 x 0,14= 63,12 €/ m<sup>2</sup>) para urbanización, por lo que hemos adoptado el valor del mismo para el metro de urbanización de vial y el 33,33% del mismo para espacios libres y zonas verdes, a ambos precios le incrementamos un 19% de gastos generales y beneficio industrial para obtener al precio de contrata, en viales 75,11 €/m<sup>2</sup> y 25,01 €/m<sup>2</sup> en zonas verdes.

En estos costes solo incluimos el valor de contrata de la urbanización, para llegar al costo de urbanización del Art. 127 de la LSOTEX, aplicamos el criterio establecido para valoraciones catastrales en el RD/ 1020/1993 que estima los gastos en honorarios, legales, gestión, generales y beneficio empresarial de una operación inmobiliaria, considerando un incremento del 40% sobre el presupuesto de contrata, por lo que el costo de contrata se multiplica por un coeficiente 1,4.

Viales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público:

$$75,11 \text{ €/m}^2 \times 1,4 = 105 \text{ €/m}^2$$

Zonas verdes, Jardines y áreas ajardinadas: 25,01 €/m<sup>2</sup> x 1.4 = 35 €/m<sup>2</sup>

. Valores de las instalaciones por metro cuadrado de urbanización:

Saneamiento	9,1%	9,55 €/m <sup>2</sup>
Abastecimiento	8,8%	9,24 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado	7,7%	8,08 €/m <sup>2</sup>
Teléfono	4%	4,20 €/m <sup>2</sup>
Baja tensión	10,4%	10,92 €/m <sup>2</sup>
Media tensión	24%	25,2 €/m <sup>2</sup>
Pavimentación	36%	37,8 €/m <sup>2</sup>

## **k.5. Relación de actuaciones, evaluación económica**

### **k.5.1 Actuaciones privadas**

#### **Unidades de actuación en suelo urbano**

Son la totalidad de las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, tanto los nuevos desarrollos como los ámbitos de regularización, exceptuando las UA/SU-15 y UA/SU-16, ambas de uso global dotacional.

#### **Sectores en suelo urbanizable**

La totalidad de los sectores de suelo urbanizable son de titularidad e iniciativa privada.

### **k.5.2 Actuaciones públicas**

#### **Actuaciones aisladas municipales,**

El PGM propone 5 actuaciones aisladas en las que corresponde al Ayuntamiento la obtención del suelo y la ejecución de la urbanización necesaria.

#### **AA-1**

Sup. de vial a obtener	99,18 m <sup>2</sup>
Sup. de vial a urbanizar	99,18 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> de suelo	110 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	105 €
Costo de suelo	10.909,80 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	10.413,90 €

#### **AA-2**

Sup. de vial a obtener	577,45 m <sup>2</sup>
Sup. de vial a urbanizar	577,45 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> de suelo	0,00 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	105 €
Costo de suelo	0,00 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	60.632,25 €

El suelo se ha valorado a 0,00 € por estar actualmente destinado a vial

#### **AA-3**

Sup. de vial a obtener	1.287,11 m <sup>2</sup>
Sup. de vial a urbanizar	1.287,11 m <sup>2</sup>

Valor m <sup>2</sup> de suelo	0,00 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	105 €
Costo de suelo	0,00 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	135.146,55 €

El suelo se ha valorado a 0,00 € por ser dominio público del Arroyo del Prado

#### AA-4

Sup. de vial a obtener	231,33 m <sup>2</sup>
Sup. de vial a urbanizar	231,33 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> de suelo	250,00 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	105 €
Costo de suelo	57.832,50 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	24.289,65 €

A estos costos hay que sumarle el costo de la edificación residencial existente.

#### AA-5

Sup. de vial a obtener	568,86 m <sup>2</sup>
Sup. de vial a urbanizar	568,86 m <sup>2</sup>
Valor m <sup>2</sup> de suelo	0,00 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	105 €
Costo de suelo	0,00 €
Valor m <sup>2</sup> de urbanización	59.730,30 €

La obtención del suelo no se ha valorado por considerar que se puede realizar la corrección de la alineación mediante permuta del dominio público.

Estos valores se podrán ajustar en los respectivos proyectos de urbanización, en los que se podrá valorar la capacidad y estado de las instalaciones y servicios existente en cada una de las actuaciones, de forma que si son válidas se podrá deducir su costo.

#### **Actuaciones mediante Obras Públicas Ordinarias,**

Las obras públicas ordinarias las ejecutará el Ayuntamiento a cargo de los propietarios afectados directamente por las mismas, por lo que no deben comportar un gasto al Ayuntamiento.

Los costos se podrán ajustar en los respectivos proyectos de urbanización, en los que se podrá valorar la capacidad y estado de las instalaciones y servicios existente en cada una de las actuaciones, de forma que si son válidas se podrá deducir su costo. El suelo necesario para la regularización y apertura de los viales se obtendrá por reparcelación entre los afectados en la actuación.

#### **Actuaciones mediante Unidades de actuación urbanizadoras**

Son actuaciones sobre suelos municipales para uso dotacional, se han delimitado las UA/SU-15 y la UA/SU-16, ambas sin ordenación detallada por no tener definido el Ayuntamiento los usos pormenorizados. En la UE/SU-16 se pretenden situar las superficies dotacionales correspondientes a las actuaciones de regularización que opten por la monetización de las cesiones y su situación de forma discontinua.

En principio este objetivo debe servir para urbanizar las superficies de cesión a cargo de los promotores de las actuaciones de regularización, por lo que no supone costo para el Ayuntamiento.

El resto de la urbanización de estas unidades se puede realizar en fases según sea necesario, siempre que las sucesivas fases queden correctamente conectadas a las redes de infraestructura.

#### **Actuaciones de otras administraciones**

El PGM no prevé actuaciones que vinculen costos para otras administraciones supramunicipales.

### **k.5.3 Evaluación de la viabilidad de las actuaciones propuestas**

En cuanto a la viabilidad de las actuaciones dependiendo exclusivamente del costo de urbanización y el valor de venta del suelo urbanizado, vamos a realizar un análisis de los costos y valor de venta para 1Ha de terreno urbanizable residencial e industrial:

**Actuación residencial**, sin ordenación detallada en la que el viario tiene una superficie del 30% del total y la zona verde del 10,5% del total, en todas las unidades en suelo urbano o urbanizable la superficie de viario es inferior al 30% del superficie total del ámbito:

Costo de mercado del suelo	120.000 €
Costo de urbanización	351.750 €
Valor de venta del 90% del suelo 30% VVP y 70% libre	1.021734 €

El costo del suelo inicial se ha considerado a 12 €/m<sup>2</sup>, al doble del valor más alto de los suelos rústicos para usos especiales y de 8 a 10 veces más alto que los cultivos de viña y olivar de secano.

La viabilidad de las actuaciones urbanizadoras en función del costo de las mismas, en el supuesto de vender todo el suelo es positiva, sin embargo en la actualidad influyen otros aspectos como la demanda real y la obtención de financiación para la ejecución de las obras de urbanización o la necesaria para la adquisición de los solares.

Partiendo del supuesto anterior en que sobre la superficie bruta el viario es el 30%, la zona verde el 10,5% y el suelo dotacional mínimo será el 14%, nos queda un 45,5% de superficie con aprovechamiento, lo que implica que el valor del metro cuadrado de solar del 90% de aprovechamiento subjetivo está en torno a 249,5 € m<sup>2</sup>.

**Actuación de uso industrial**, sin ordenación detallada en la que el viario tiene una superficie del 15% del total y la zona verde del 10% del total:

Costo de mercado del suelo	120.000 €
Costo de urbanización	192.500 €
Valor de venta del 90% del suelo con aprovechamiento	693.000 €

Se ha estimado una superficie con aprovechamiento del 70%, del cual es apropiable como aprovechamiento subjetivo el 90%, lo que supone 6.300 m<sup>2</sup> por Ha, el precio de venta del m<sup>2</sup> de solar se ha estimado en 110 €.

## **k.6. Sostenibilidad Económica**

### **k.6.1 Vigencia del Plan General Municipal**

En los puntos anteriores hemos analizado el costo de la ejecución de las actuaciones previstas y la viabilidad económica de las mismas en función de los mismos y de la oportunidad de su programación, como ha quedado de manifiesto las acciones propuestas por el PGM se han limitado a las necesarias para resolver déficit urbanísticos, pudiendo ser reducidas tras la exposición pública, como consecuencia de las alegaciones que se presenten,

limitándose las de iniciativa privada a las que las corporación considere imprescindibles para la mejora de la estructura urbana.

El periodo de vigencia del PGM no está limitado, pero estimamos que 20 años sería el horizonte máximo y por tanto tendrá vigencia hasta que se revise, no se impone un calendario para el desarrollo de las actuaciones propuestas, de forma que estas se irán acometiendo en función de las necesidades y demanda que halla, por lo que entendemos que una vez justificada la viabilidad económica de los sectores y unidades desde el costo de ejecución si se produce la venta del suelo urbanizado, es posible que los factores sociales y económicos no propician la demanda de viviendas y suelo industrial, entonces las actuaciones previstas no se acometerán, por lo que tampoco supondrán una carga de mantenimiento adicional.

### **k.6.2 Análisis de los gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica.**

Presupuesto municipal Ayuntamiento de Aceuchal en 2017					
Ingresos			Gastos		
Capitulo	Importe (€)	%	Capitulo	Importe(€)	%
Impuestos directos	1.443.000,00 €	32.56%	Gastos personal	2.221.025,46 €	50.11%
Impuestos indirectos	100.000,00 €	2.26%	Gastos bienes y servicios	1.520.650,00 €	34.31%
Tasas, otros ingresos	1.016.012,00 €	22.92%	Gastos financieros	18.909,22 €	0.43%
Transf. Corrientes	1.703.850,81 €	38.44%	Transf.s Corrientes	258.100,00 €	5.82%
Ingresos Patrimonial	4.030,00 €	0.09%	Fondo de Contingencia	0,00 €	0.00%
Enajen. Inver. reales	0,00 €	0.00%	Inversiones reales	294.000,00 €	6.63%
Transferen. de capital	145.735,00 €	3.29%	Transferencias de capital	0,00 €	0.00%
Activos financieros	20.000,00 €	0.45%	Activos financieros	20.000,00 €	0.45%
Pasivos financieros	0,00 €	0.00%	Pasivos financieros	99.809,14 €	2.25%
<b>Total</b>	<b>4.432.493,82 €</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>4.432.493,82 €</b>	<b>100%</b>

Adjuntamos la evolución de los presupuestos y un resumen de los gastos e ingresos del periodo 2000 a 2017.

EVOLUCIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2000 A 2017				
Año	Total Ingresos	%	Total Gastos	%
2017	4.432.493,82 €	3.19%	4.432.493,82 €	3.19%
2016	4.295.279,32 €	-10.26%	4.295.279,32 €	-9.98%
2015	4.786.367,38 €	0.63%	4.771.367,38 €	0.31%
2014	4.756.536,73 €	5.70%	4.756.536,73 €	10.42%
2013	4.499.962,72 €	-16.15%	4.307.753,63 €	0.06%
2012	5.366.964,94 €	25.58%	4.305.013,32 €	-4.33%
2011	4.273.643,79 €	-13.89%	4.499.801,20 €	-7.88%
2010	4.963.280,47 €	-1.31%	4.884.863,60 €	-9.89%
2009	5.029.212,65 €	11.92%	5.421.174,34 €	26.66%
2008	4.493.719,03 €	24.37%	4.280.062,62 €	11.37%
2007	3.613.214,63 €	-6.05%	3.842.947,28 €	-0.07%
2006	3.845.780,00 €	16.52%	3.845.780,00 €	16.52%

2005	3.300.518,00 €	2.26%	3.300.518,00 €	2.26%
2004	3.227.692,00 €	12.74%	3.227.692,00 €	12.74%
2003	2.863.007,00 €	1.46%	2.863.007,00 €	1.46%
2002	2.821.932,00 €	0.24%	2.821.932,00 €	0.24%
2001	2.815.260,89 €	11.50%	2.815.260,90 €	11.50%
2000	2.525.008,11 €	-11.57%	2.525.008,10 €	-11.57%

#### **Análisis de las implicaciones económicas derivadas de la ejecución del plan general municipal de Aceuchal.**

##### **COSTES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1. El aumento del costo de conservación y mantenimiento de los sistemas generales y las nuevas urbanizaciones.
2. Variación de la inversión por población, en función del número de habitantes.

El coste en inversión es un dato muy variable en el periodo estudiado y obligadamente ajustado a las inciertas posibilidades, como ocurre en los años 2008 y 2009 que superan el millón de euros, frente a los años 2007 y 2010 que no llegan al tercio. Por lo que difícilmente se puede extraer un indicador de referencia para aplicar proporcionalmente por el incremento del suelo consolidado y según el estudio demográfico se puede concluir que la población se mantendrá o aumentará levemente, por lo tanto no se consideran costes por aumento de población.

##### **INGRESOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1. Cesiones obligatorias, según la LSOTEX, del 10%.
2. Licencias de obra.
3. Impuestos directos, IBI, IAE.
4. Impuestos indirectos, que generarían las licencias de obra.
5. Incremento de los ingresos derivados por el aumento de población. ( no se prevén)

##### **CONCLUSIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

1. Comparando los resúmenes de ingresos y gastos de los datos municipales se puede concluir que la ejecución del planeamiento salda positivamente para el presupuesto municipal.
2. Se ha propuesto un modelo urbano compacto y de ensanche tradicional, con dos sectores residenciales de baja densidad para regularizar la vivienda aislada en suelo urbano, que se podrá ajustar tras la exposición según las alegaciones y sugerencias.
3. El desarrollo de las unidades de actuación resultan sostenibles económicamente.
4. Como conclusión principal de la memoria de sostenibilidad económica, con los preceptos y cálculos establecidos en la misma, que el Plan General Municipal de Aceuchal es sostenible económicamente sin tener en cuenta incrementos poblacionales y recursos financieros externos al propio Ayuntamiento.

Badajoz, enero de 2.019

Arquitecto:

Fdo: Jesús Boraita Hermosell