



PLAN GENERAL MUNICIPAL ALCONERA (BADAJOZ)



MEMORIA JUSTIFICATIVA SEPTIEMBRE 2017

Redactado por Inmaculada García Sanz, arquitecta, para el
Excelentísimo Ayuntamiento de Alconera (Badajoz)



orchis conica



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA..	6
A.1. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y LÍNEAS DIRECTRICES	6
A.2. TIPO DE PLAN GENERAL	6
A.3. ÁMBITO DEL PLAN.....	6
A.4. ORDENACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	7
A.4.1. <i>MODELO TERRITORIAL</i>	<i>7</i>
A.4.2. <i>RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....</i>	<i>9</i>
A.5. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO	10
A.5.1. <i>LÍNEAS DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN</i>	<i>10</i>
A.5.2. <i>RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO</i>	<i>12</i>
A.5.3. <i>ESTUDIO PORMENORIZADO DEL SUELO URBANO</i>	<i>12</i>
A.5.4. <i>ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA</i>	<i>34</i>
A.5.5. <i>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL CENTRO</i>	<i>34</i>
A.5.6. <i>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “CEM” INDUSTRIAL</i>	<i>34</i>
A.5.7. <i>ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL “GRUPO-Nº”</i>	<i>34</i>
A.5.8. <i>SUBZONAS DE ORDENANZA DETALLADA</i>	<i>34</i>
A.6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	37
A.6.1. <i>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL</i>	<i>37</i>
A.6.2. <i>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....</i>	<i>40</i>
A.6.3. <i>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS</i>	<i>41</i>
A.6.4. <i>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL.....</i>	<i>43</i>
A.6.5. <i>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</i>	<i>44</i>
A.7. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.....	44
A.8. ORDENACIÓN DE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	44
A.9. ORDENACION DE LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES CON SUSTANCIAS	
PELIGROSAS.	45
A.10. RED BÁSICA DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO	
DOTACIONAL PÚBLICO	45
A.10.1. <i>SISTEMAS GENERALES.....</i>	<i>45</i>
A.10.2. <i>PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS DE LA RED BÁSICA</i>	<i>45</i>
A.11. SISTEMA RELACIONAL	45
A.12. TERRENOS DOTACIONALES.....	45
A.13. FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	45
B. JUSTIFICACION DE LOS ARTICULOS 69, 70 Y 75 DE LA LEY 15/2001 DEL	
SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA	46
B.1. FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (ARTÍCULO 69 DE LA LEY 15/2001	
DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA MODIFICADA POR LA	
LEY 9/2010)	46
B.2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (ARTÍCULO 70 DE LA LEY 15/2001	
DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA).....	49
B.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL MÍNIMO	
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	53
C. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL	
SUELO	56
C.1. SUELO URBANO	56
C.1.1. <i>SUELO URBANO CONSOLIDADO.....</i>	<i>56</i>
C.1.2. <i>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ARTÍCULO 9.2 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010)</i>	<i>56</i>
C.2. SUELO URBANIZABLE (ARTÍCULO 10 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010).....	56
C.3. SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 11 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010 Y	
LEY 9/2011)	57



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

D. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA. RELACION DE DETERMINACIONES.	58
D.1. CATEGORIAS Y REGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.	58
D.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	58
D.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	59
E. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS	61
E.1. JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN QUE SE APLICARÁ AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	61
E.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.1	63
E.2.1. ZOU CENTRO	64
E.3. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.1 (PLAZAS DE APARCAMIENTO), 74.2, Y 74.3	64
E.3.1. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS	64
F. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTIENE EL PLAN EN RELACION A LA ORGANIZACION DE LA GESTION DE SU EJECUCIÓN.	67
F.1. ÁREAS DE REPARTO	67
F.1.1. SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE	67
F.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SECTORES	67
F.3. DEFINICION DE FASES	68
G. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE CONTIENE EL PLAN EN RELACIÓN CON EL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTÓRICO ARTÍSTICO EN PARTICULAR.	68
H. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL HAGA INDISPENSABLE, EN SU CASO, LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINO O TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.	68
I. JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.	69
J. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCIÓN LE SEAN DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL	69
J.1. AFECCIONES APLICABLES AL SUELO INCLUIDO EN RED NATURA	69
J.2. AFECCIONES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN “HÁBITATS”	69
J.3. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA	69
J.4. VÍAS PECUARIAS	70
J.5. INFRAESTRUCTURAS	70
J.5.1. CARRETERAS	70
J.5.2. FERROCARRIL	72
J.5.3. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN	74
J.6. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	75



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

K. EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD CON LO INDICADO EN EL ARTÍCULO 75.4 DE LA LEY 15/2001.	76
K.1. ESTUDIO ECONÓMICO	76
K.1.1. INTRODUCCIÓN.	76
K.1.2. MÓDULOS EMPLEADOS EN LA VALORACIÓN.	76
K.1.3. RESUMEN DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.	78
K.1.4. MÉTODO DEL ESTUDIO ECONÓMICO.	79
K.1.5. ESTUDIO ECONÓMICO UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SECTORES.	79
K.1.6. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.	80
K.2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	80
K.2.1. PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.	80
K.2.2. ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.	81
K.2.3. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	83



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Este capítulo A es justificativo y descriptivo, y sirve como resumen de las directrices de la ordenación.

En primer lugar, se hace un resumen sucinto de la problemática urbanística detectada en la fase de información y análisis. Esta problemática se analiza más detalladamente para cada zona o aspecto en los puntos posteriores, donde se plantea la situación de partida y la propuesta de ordenación realizada.

A.1. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y LÍNEAS DIRECTRICES

Las normas urbanísticas vigentes en Alconera, aprobadas definitivamente y con publicación en el DOE de 09/02/1999, fueron redactadas por Ignacio Candela Maestu. En estos 18 años de vigencia han sufrido 15 modificaciones, de las cuales algunas llegaron a alcanzar la aprobación definitiva, y el resto están en tramitación.

Estas NNSS no están homologadas a la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y sus posteriores modificaciones, de manera que sus determinaciones han de ser constantemente traducidas a la terminología vigente, causando problemas de interpretación.

En cuanto a la protección del medio ambiente, el planeamiento en vigor no incluía las figuras de protección de Red Natura y Hábitat naturales, hecho que se incorpora en este Plan General.

Por otra parte, las unidades de ejecución y sectores sin desarrollar no se encontraban homologadas con respecto a los estándares actuales, hecho que resultaba necesario resolver.

A.2. TIPO DE PLAN GENERAL

Al tratarse de un municipio menor de 5000 habitantes, el Ayuntamiento podía acogerse a la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX 2001, por la cual podría dotarse de un Planeamiento y Sistemas de Ejecución Simplificados, que era muy conveniente, y así se decidió.

A.3. ÁMBITO DEL PLAN

El Plan General Municipal define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal. No se extiende a ninguno de los términos municipales colindantes y tampoco



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ). MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

presenta zonas del término municipal fuera del ámbito del Plan, por no ser necesario ni conveniente.

A.4. ORDENACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

A.4.1. MODELO TERRITORIAL

El término municipal de Alconera, municipio de la provincia de Badajoz, se encuentra situado en el centro-sur de la provincia.

Está rodeado por los municipios de Burguillos del Cerro, La Lapa, Zafra, Medina de las Torres y Atalaya. Se asienta en un ámbito rico en mármol y piedra caliza, lo que da lugar a una floreciente industria de extracción a campo abierto y elaboración de este material. El núcleo de población se encuentra situado a 513 msnm.

Pertenece a la Comarca de Zafra - Río Bodión, que se extiende 1.112,16 km² y se encuentra constituida por 15 municipios.

The screenshot displays the SITeX (Sistema de Información Territorial de Extremadura) web application. The interface is divided into several sections: a top navigation bar with links like 'PLANEAMIENTO', 'DOTEX', and 'CONTACTO'; a sidebar on the left for filtering urban planning data; and a central map area showing the geographical context of Alconera. The map includes a legend for 'PLANES TERRITORIALES' with categories like 'Vigente', 'No vigente', and 'En trámite'. The map also shows various planning zones and the location of Alconera within the Badajoz region.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017



Imagen 1. Localizaci6n de Alconera y municipios colindantes.

El t6rmino es de forma alargada en direcci6n norte sur, la Sierra Gorda lo delimita al Oeste y la Rivera de la Alconera en el este. La sierra presenta las mayores pendientes, enmarcando el valle de la ribera de la Alconera. que constituye la zona central y oriental del t6rmino, en la que se encuentra el n6cleo urbano, con escorrentia natural hacia el este.

Por la zona sur del t6rmino pasa el ferrocarril de la l6nea Jerez de los Caballeros a Zafra y la carretera EX 101.

Est6 en estudio el corredor de la variante, que forma parte de la pretendida autovia entre Jerez de los Caballeros y Zafra.

Desde la EX 101 parte la carretera local BA-010 por la que se acceda al n6cleo urbano y continua hasta la Lapa como carretera local.

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 ordenaci6n territorial de rango superior que enmarque la ordenaci6n y estructura territorial del t6rmino municipal.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que est6 determinada por el n6cleo urbano principal, estructurado por el uso residencial y en el que se ubican las dotaciones y servicios complementarios b6sicos para la poblaci6n y el uso industrial al sur del mismo. Por otro lado, se tiene el pol6gono industrial existente de la cementera.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

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 naturales como la agricultura, ganadería y sobre todo a la extracción en cantera de forma compatible con el medio ambientales y la calidad del paisaje.

A.4.2. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

En los apartados siguientes se pormenoriza la clasificación del suelo de todo el término municipal. El resumen de la clasificación se muestra en esta tabla:

CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	SUB-VARIEDAD	SUPERFICIE	
Total del Término Municipal				32.725.516,10	100,00%
SUELO URBANO				613.401,33	1,87%
SUELO URBANIZABLE				0,00	0,00%
SUELO NO URBANIZABLE				32.112.114,77	98,13%
	COMÚN			10.186.246,22	31,13%
	PROTEGIDO			21.925.868,55	67,00%
		NATURAL			
			Zona de Especial Conservación "Cuevas de Alconera"		
			Hábitat		
		AMBIENTAL			
			Cauces		
			Vías pecuarias		
		ESTRUCTURAL			
			Agroforestal		
		INFRAESTRUCTURAS			
			Carreteras		
			Líneas férreas		
		CULTURAL			
			Arqueológico		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A.5. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

A.5.1. LÍNEAS DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN

El núcleo urbano de Alconera presenta una planta de perímetro irregular, que en la actualidad presenta una dimensión norte-sur mucho mayor a la dimensión en dirección este-oeste.

El núcleo originario de la población se formó presumiblemente concentrado entorno a la Plaza de España, en la que se encuentra la Parroquia y el Ayuntamiento, focos tradicionales. En este núcleo principal el uso dominante es el residencial complementado por los usos dotacionales y terciarios propios de una población pequeña.

El núcleo está estructurado en dos ejes principales, que son el formado por las C/ Príncipe y San Pedro al oeste y al este el formado por las C/ Enrique real, Zurbarán y Nueva, ambos en dirección norte sur, acaban confluyendo el extremo norte del núcleo en el Cordel de la Lapa, al sur los une la C/ Sol, cerrando el triángulo del núcleo histórico.

Este núcleo histórico se ha ampliado de forma lineal hacia el sur apoyado en la BA- 010, mayoritariamente sobre suelo de propiedad municipal, que ha permitido la promoción de viviendas de protección pública y la permuta de terrenos a cambio de la urbanización de los ámbitos delimitados en unidades de actuación.

Apoyada en la Ex 101 y la línea de ferrocarril y alejada del núcleo principal la cementera Balboa ha formado otro núcleo urbano consolidado con el uso global industrial, complementado por los usos dotacionales reglamentarios.



Imagen aérea de 1956.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

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

La corporación de forma directa ha iniciado ampliaciones sobre suelo propio con el objetivo de generar suelo residencial que facilite el acceso a la vivienda protegida.

El uso industrial tiene una influencia superior a la habitual en municipios con población similar, fundamentalmente por la superficie e incidencia de la cementera. Esta actividad se ha reflejado en la estructura urbana, tanto en la extensión superficial destinada al uso industrial como en la sectorización que se ha establecido, al estar el suelo industrial situado de forma aislada del núcleo residencial.

El foco primario es la Plaza de España., las manzanas centrales tienen alineaciones colmatadas por la edificación en todos sus frentes, resultando manzanas cerradas y compactas, sin patios exteriores, mientras que las manzanas perimetrales son más alargadas sus alineaciones tienen un frente principal en los que la edificación es compacta y una alineación trasera en la que se sitúan los patios y edificaciones secundarias.

El ensanche es la zona urbana correspondiente a las ampliaciones del casco histórico a partir de la década de los setenta, apoyadas en la BA-010, en las que se introducen tipologías residenciales en dos plantas de altura y generalmente con la edificación principal alineadas en un frente de manzana y los patios en la alineación posterior, también se han dado manzanas compactas en las dos alineaciones longitudinales y los patios en el interior de la manzana.

El modelo urbano propuesto es la evolución del modelo existente, adaptado a la legislación urbanística LSOTEX. 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 lineal.

La ordenación del PGM fomenta el desarrollo del núcleo único, evitando la formación de otros núcleos de población residencial, por lo que se elimina el actual Sector 2 de suelo urbanizable de uso residencial, situado al este del término sobre la margen norte de la EX -101. Se clasifica como suelo urbano consolidado el desarrollado Sector 4, en el que se ubica la cementera.

Los suelos de ampliación para uso industrial también se han reducido, eliminado los actuales Sectores 2, 3 y 5.

Estimación del crecimiento poblacional: tal como se expuso en la memoria de información urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional negativo y por tanto no determinante para el dimensionado de suelo. Sobre todo, si tenemos en cuenta el aumento del suelo urbano en las últimas décadas frente a una población en recesión.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Estimación de las necesidades de suelo de uso residencial: que como ya se ha indicado es de difícil cuantificación,

En el periodo de 2001 a 2009 se han edificado 83 viviendas en el casco urbano, lo que da una media anual en torno a 10 viviendas al año.

Estimación de las necesidades de suelo industrial, cuya cuantificación se realiza a partir del planeamiento vigente, con reducción de la superficie urbanizable actual y manteniendo el suelo de propiedad municipal clasificado como urbanizable una estimación de la demanda, efectuada teniendo en cuenta la experiencia de la Corporación basada en las intenciones de la población.

A.5.2. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO

A continuación, esta tabla muestra el resumen de las superficies del suelo urbano y urbanizable, cuya ordenación se describe en los artículos siguientes.

	Superficie en m2
SUELO URBANO	613.401,33
SUELO URBANO CONSOLIDADO	469.912,81
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	143.488,52
SUELO URBANIZABLE	0,00
SUMA URBANO NO CONSOLIDADO MÁS URBANIZABLE	143.488,52
PORCENTAJE RESPECTO A SUC	30,54%

A.5.3. ESTUDIO PORMENORIZADO DEL SUELO URBANO

El suelo urbano lo componen dos tipos de terreno:

Por un lado, se encuentra el suelo urbano consolidado. Para que el suelo sea consolidado debe cumplir los requisitos que se indican en la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, por un lado. Por otro lado, no debe estar considerado por el Planeamiento Anterior como no urbanizable, o en una unidad de actuación o sector sin ejecutar.

Sobre el suelo urbano que en este Plan General se reconoce como consolidado, no se han propuesto operaciones que supongan transformaciones urbanísticas, por lo que sigue siendo consolidado.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Y por otra parte se cuenta con el suelo urbano no consolidado. En esta categoría existen dos situaciones de partida:

- Por una parte, el que tiene un cierto nivel de consolidación y no precisa para completarla ninguna **transformación urbanística** en sentido estricto, siempre que se mantengan los usos e intensidades anteriores.
- Existen otros suelos, en cambio, que precisan obligatoriamente la realización de **transformaciones urbanísticas** para su consolidación y puesta en carga. Estos darán lugar a los nuevos desarrollos urbanísticos, que se ejecutarán en Unidades de Actuación Urbanizadora.

Por tanto, y en función tanto de la situación de partida como de las actuaciones previstas por este Plan General, se prevén dos escenarios diferentes para el Suelo Urbano No Consolidado:

- El Suelo Urbano que, (por situación de partida o por ordenación propuesta en este Plan) **no** precisa actuaciones de transformación urbanística
- El Suelo Urbano que, (por situación de partida o por ordenación propuesta en este Plan) **sí** precisa actuaciones de transformación urbanística, porque constituyen nuevos desarrollos urbanísticos.

A.5.3.1.SUELO URBANO QUE NO PRECISA ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

No precisan actuaciones urbanizadoras los tres grupos de terrenos del Suelo Urbano:

1. El suelo urbano consolidado sobre el que no se realicen ni cambios de uso o intensidad ni transformaciones urbanísticas.
2. El no consolidado que se va a completar con Obras Públicas Ordinarias (OPO), sin cambio de uso ni intensidad, que se desglosan más adelante.

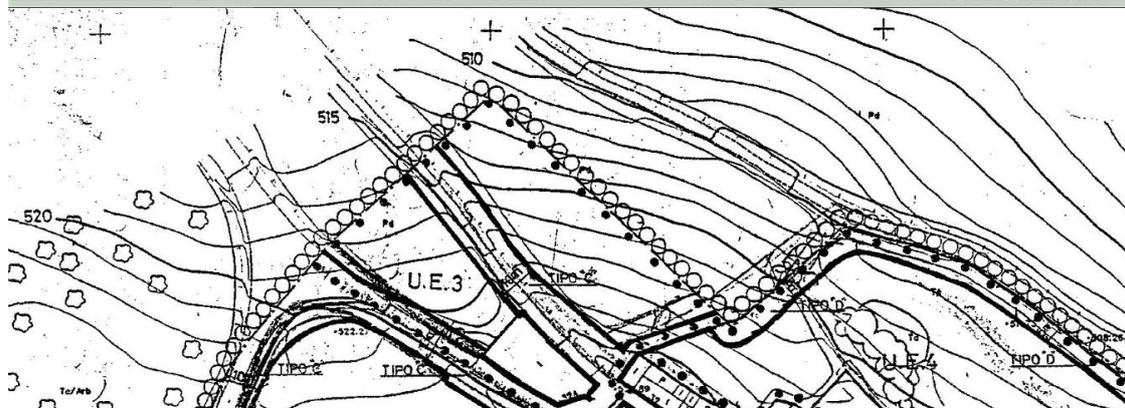
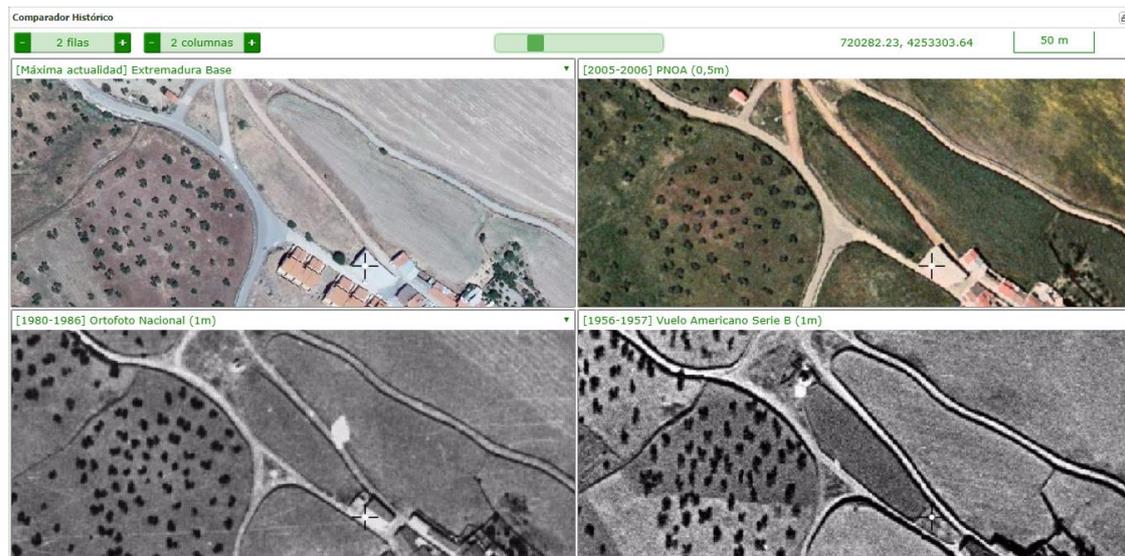
A.5.3.1.1. Justificación de CLASIFICACIÓN de suelo urbano por zonas que han precisado estudio pormenorizado



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ZONA DE ESTUDIO 1

EXTREMO NORTE (ANTIGUA UE3 Y
ALREDEDORES)



Esta unidad de ejecución no se ha desarrollado, ni se han iniciado los procedimientos de ejecución de sus previsiones. La unidad no contaba con cesiones dotacionales, únicamente las cesiones de viario. Por otra parte, presenta dificultades para su viabilidad, puesto que el saneamiento no sería convergente por gravedad con la red general del municipio. Se opta por renunciar a este crecimiento urbanístico. Por otro lado, en el interior de la unidad hay algunas edificaciones que dan a viarios casi consolidados. Se propondrá su clasificación como suelo urbano no consolidado y la definición de obras públicas ordinarias para completar la urbanización. Ver apartado específico.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017



Al igual que en la anterior, esta unidad de ejecución no se ha desarrollado, ni se han iniciado los procedimientos de ejecución de sus previsiones. La unidad no contaba con cesiones dotacionales, únicamente las cesiones de viario.

Por otra parte, presenta dificultades para su viabilidad, puesto que el saneamiento en la zona más al oeste no sería convergente por gravedad con la red general del municipio.

Se opta por renunciar a este crecimiento urbanístico.

Por otro lado, en el interior de la unidad hay algunas edificaciones que dan a viarios casi consolidados. Se propondrá su clasificación como suelo urbano no consolidado y la definición de obras públicas ordinarias para completar la urbanización. Ver apartado específico.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ZONA DE ESTUDIO 3 **EXTREMO ESTE**

2 filas 2 columnas 720684.82, 4252966.01 50 m

[Máxima actualidad] Extremadura Base [2005-2006] PNOA (0,5m)

[1980-1986] Ortofoto Nacional (1m) [1956-1957] Vuelo Americano Serie B (1m)

Esta zona al este de la población está clasificada en las Normas Subsidiarias vigentes como suelo urbano, sin la definición específica como suelo no consolidado. Sin embargo, le faltan instalaciones y pavimento a las calles, por lo que se clasifica como suelo urbano no consolidado, con la definición de obras públicas ordinarias para terminar la urbanización.

ZONA DE ESTUDIO 4

ANTIGUA UE7

La antigua UE7 no se ha ejecutado, sino que mediante modificación M-007 se redujo su ámbito. Se daba el hecho de que tras la reducción, se eliminaron completamente las cesiones de viario. Por otra parte, la alineación del planeamiento vigente se adelanta con respecto al viario actual. Como no se ha ejecutado, se clasifica como suelo urbano no consolidado, aunque únicamente se le exigirá el tratamiento adecuado del frente de calle al que ha de dar fachada y la compra al municipio del trozo de viario.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017



Esta zona, a ambos lados de la carretera figuraba como suelo urbano, no específicamente categorizado como suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, existía una previsión de viario al oeste de la carretera, sin herramientas de equidistribución. Más al oeste, existe un grupo de viviendas en suelo no urbanizable, en una parcelación claramente urbanística.

Este crecimiento descontrolado al oeste se integrará en el núcleo como suelo urbano no consolidado, a ejecutar mediante unidades de actuación urbanizadora completas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ZONA DE ESTUDIO 6

ANTIGUAS UE6 Y UE8



Esta zona forma parte de las antiguas UE6 Y UE8.

Por un lado, la UE 6 era casi toda ella de propiedad municipal, se le modificó el ámbito en las Modificaciones M-12 y M-10. Se subdividió mediante el Estudio de Detalle ED-001. Se redactó el Programa de Ejecución 053/2007, y se ejecutó completamente. Por tanto, el ámbito objeto del Programa de Ejecución se clasifica como suelo urbano consolidado.

El resto de la UE6 que no se ha ejecutado tendrá diferentes tratamientos: Por una parte, unas zonas se mantienen como suelo urbano no consolidado en unidades de actuación urbanizadora homologadas a la legislación vigente. Por otro lado, los extremos este y oeste, de propiedad no municipal, de la unidad se van a sustraer del suelo urbano, por encontrarse excesivamente lejanos al núcleo urbano.

Con respecto a la UE8, no se ha desarrollado, con lo que se mantiene como tal con ciertos reajustes, y se homologa a la legislación vigente.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ZONA DE ESTUDIO 7

ANTIGUO SECTOR S1



El antiguo sector 1 cuenta con el Programa de Ejecución PE-11/2013. Se ha ejecutado parcialmente. Se trata de terrenos totalmente municipales.

Por parte del Ayuntamiento se solicita la reconversión a unidad de actuación urbanizadora en el seno de la disposición adicional tercera.

Por tanto, se clasifica como suelo urbano consolidado la parte ya ejecutada, y el resto se incluye en suelo urbano no consolidado para desarrollar mediante unidades de actuación urbanizadora.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ZONA DE ESTUDIO 8

ANTIGUAS UE2 Y UE5, Y NUEVA UE9



Las antiguas UE2 y 5 se definieron sobre terrenos de titularidad municipal. Se ha ejecutado en su interior un polideportivo. Por otra parte, junto a ellas se ha definido mediante modificación puntual una nueva UE9.

Ninguna cuenta con programa de ejecución aprobado.

Además, como se ha dicho en una de las zonas anteriores hay una serie de viviendas en suelo no urbanizable que se han de regularizar. Todo el conjunto se clasifica como suelo urbano no consolidado, excepto el polideportivo, que se clasifica como suelo urbano consolidado, junto con el viario que le da frente.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ZONA DE ESTUDIO 8

ANTIGUA UE1



La antigua UE 1 se subdividió en dos, y se ejecutó parte de ella mediante el programa de ejecución PE 059/2007. Se clasifica como suelo urbano consolidado.

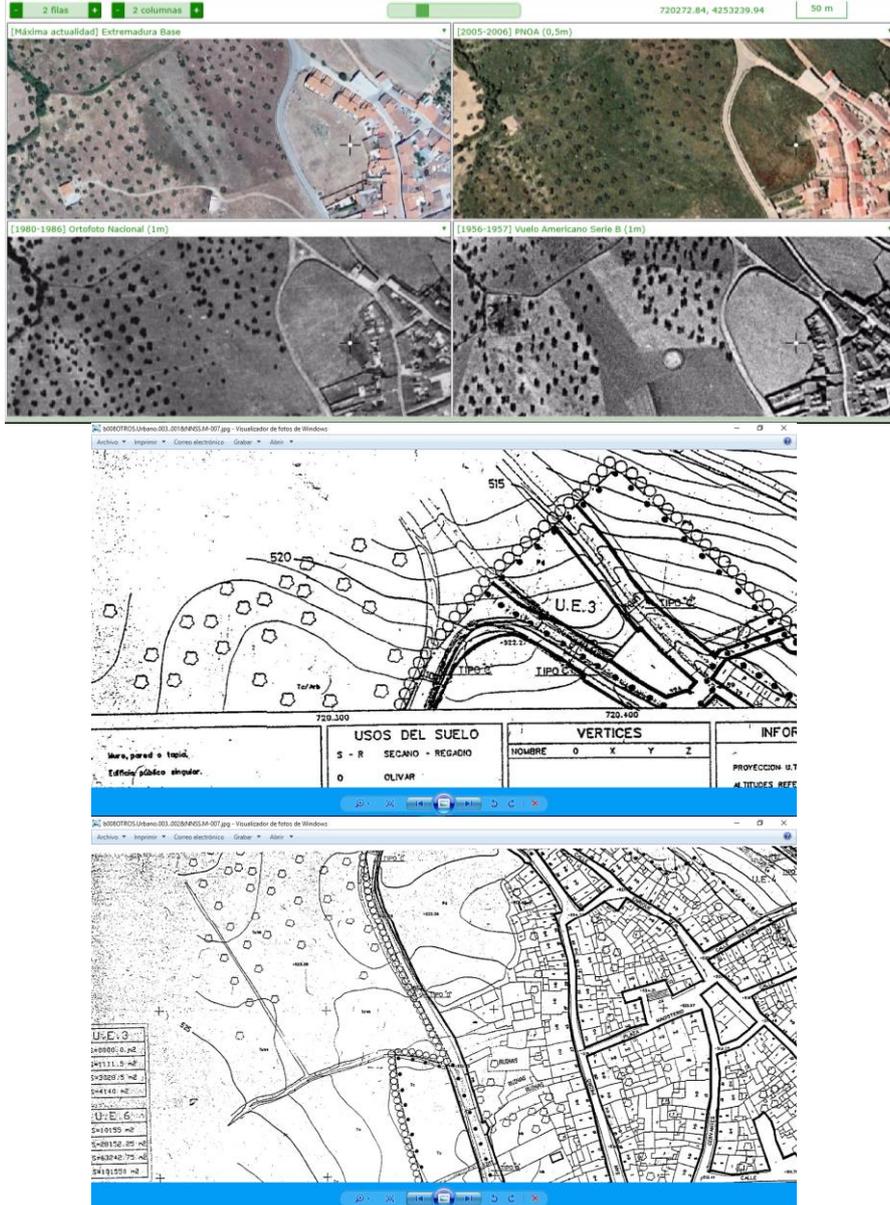
El resto da a un viario ya consolidado. Sin embargo, puesto que presenta plusvalía, y es viable, se conserva como suelo urbano no consolidado en unidad de ejecución.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ZONA DE ESTUDIO 9

NOROESTE



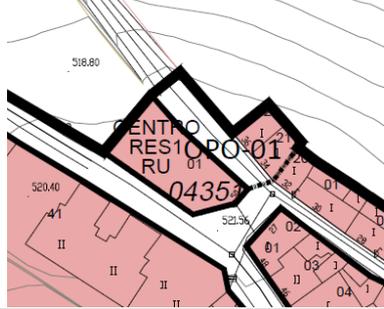
Esta zona se encontraba clasificada como suelo urbano en el planeamiento anterior, sin estar específicamente en un ámbito de suelo urbano no consolidado. Cuenta con todos los servicios, con lo que se clasifica como suelo urbano consolidado.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A.5.3.1.2. Justificación de CLASIFICACIÓN de suelo urbano no consolidado que se va a completar con Obras Públicas Ordinarias (OPO), sin cambio de uso ni intensidad, por zonas que han precisado estudio pormenorizado

El estudio detallado de cada una se muestra seguidamente:

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-01
	
<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, ya existen los pequeños tramos de viario. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público</p>	
<p>Cesiones de viario: No</p>	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-02
	<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, ya existen los pequeños tramos de viario. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>
	<p>Obras previstas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público
	<p>Cesiones de viario:</p> <p>No</p>

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-03
	<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. No se han definido operaciones que incrementen el aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior. Simplemente se habrá de completar la urbanización</p>
	<p>Obras previstas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público
	<p>Cesiones de viario:</p> <p>No</p>



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ÁMBITO URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-04



Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante en el extremo de la población.

Obras previstas:

Completar pavimentación.

Completar abastecimiento.

Completar saneamiento.

Alumbrado público

Cesiones de viario:

Comprobar titularidad. El Ayuntamiento lo adquirirá, si fuera preciso, mediante alguno de los procedimientos legalmente establecidos.

ÁMBITO URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-05



Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante en el entorno del polideportivo.

Obras previstas:

Completar pavimentación.

Completar abastecimiento.

Completar saneamiento.

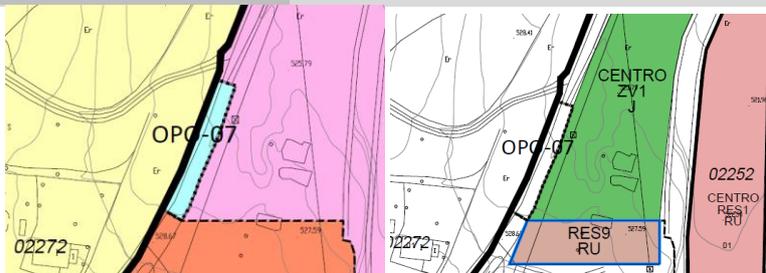
Alumbrado público: tiene

Cesiones de viario: Es propiedad municipal



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-06
	
<p>Como se ha indicado en el apartado de estudio de clasificación, pertenece al suelo urbano no consolidado. Puesto que se trataba de una unidad de ejecución sin cesiones de viario, únicamente se exigirá completar las acera y desagüe a la que dé frente y adquirir el trozo de viario.</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público: tiene</p>	
<p>Cesiones de viario: No, habrá que adquirir el sobrante de vía pública hasta la alineación, en caso de que no se muestre de modo fehaciente la titularidad privada de mismo.</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. OPO-07
	
<p>Esta OPO se define para ejecutar un viario en una zona sobrante</p>	
<p>Obras previstas: Completar pavimentación. Completar abastecimiento. Completar saneamiento. Alumbrado público: tiene</p>	
<p>Cesiones de viario: Titularidad municipal</p>	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	SUPERFICIE (m2)
OPO-01	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	608,33
OPO-02	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	1.514,84
OPO-03	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	10.230,60
OPO-04	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	291,67
OPO-05	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	764,30
OPO-06	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	2.081,14
OPO-07	SUNC	CENTRO	RESIDENCIAL	263,30
TOTAL OPO				15.754,18

A.5.3.2.NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Por una parte, existen Unidades de Actuación Urbanizadora sin desarrollar, que se adecuarán a la normativa aplicable.

También se definen algunas Actuaciones Urbanizadoras nuevas donde el completo desarrollo y apertura de nuevos viarios necesarios implica transformaciones urbanizadoras.

Estos terrenos serán incluidos en el *suelo urbano no consolidado en unidades de actuación urbanizadora, si bien la delimitación de las mismas se pospone para su delimitación y ejecución por el Sistema de Obras Públicas Ordinarias como se prevé en la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo de Extremadura 15/2001, modificada por la Ley 10/2015.*

Con el objeto de identificarlos por zonas con cierta homogeneidad, a los conjuntos de suelo que reciben el mismo tratamiento se les denomina Grupos.

Es importante recordar que en estos terrenos la plusvalía que genera su urbanización exige como contrapartida una serie de cesiones al conjunto del municipio, en cumplimiento de la normativa vigente.

Se estudian pormenorizadamente a continuación, siendo la tabla resumen la siguiente:



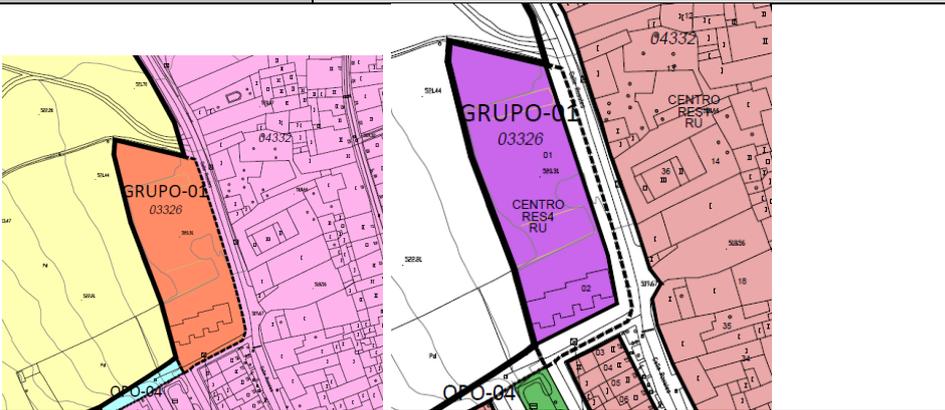
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

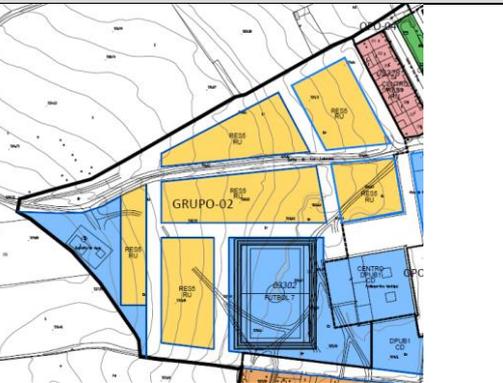
NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)
GRUPO 01	SUNC	GRUPO 01	RESIDENCIAL	3.749,57
GRUPO 02	SUNC	GRUPO 02	RESIDENCIAL	32.466,84
GRUPO 03	SUNC	GRUPO 03	RESIDENCIAL	4.179,56
GRUPO 04	SUNC	GRUPO 04	RESIDENCIAL	12.287,83
GRUPO 05	SUNC	GRUPO 05	RESIDENCIAL	6.948,30
GRUPO 06	SUNC	GRUPO 06	RESIDENCIAL	17.524,00
GRUPO 07	SUNC	GRUPO 07	RESIDENCIAL	8.115,80
GRUPO 08	SUNC	GRUPO 08	RESIDENCIAL	2.540,86
GRUPO 09	SUNC	GRUPO 09	INDUSTRIAL	39.922,10
TOTAL GRUPOS				176.161,07



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A.5.3.2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO

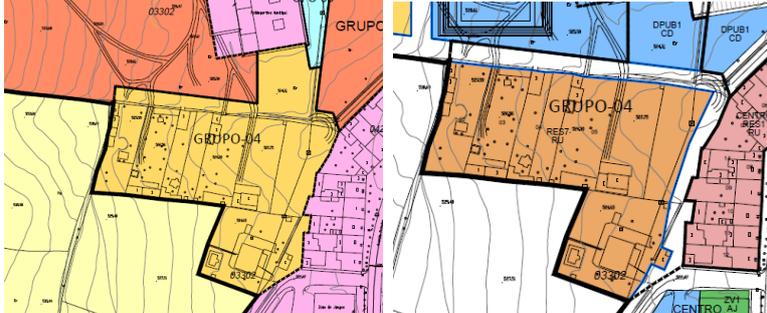
ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-01
	
<p>Como se justificó en el apartado de clasificación, da a un viario ya consolidado. Sin embargo, puesto que presenta plusvalía, y es viable, se conserva como suelo urbano no consolidado en unidad de ejecución.</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-02
	
<p>Como se justificó en el apartado de clasificación, procede de una unidad de ejecución sin desarrollar. Es de propiedad municipal, presenta plusvalía, y es viable, por lo que se conserva como suelo urbano no consolidado en unidad de ejecución. Se reordena atendiendo a las preexistencias de dotaciones municipales, y se alarga un poco al oeste hasta el límite de la parcela de propiedad municipal.</p>	



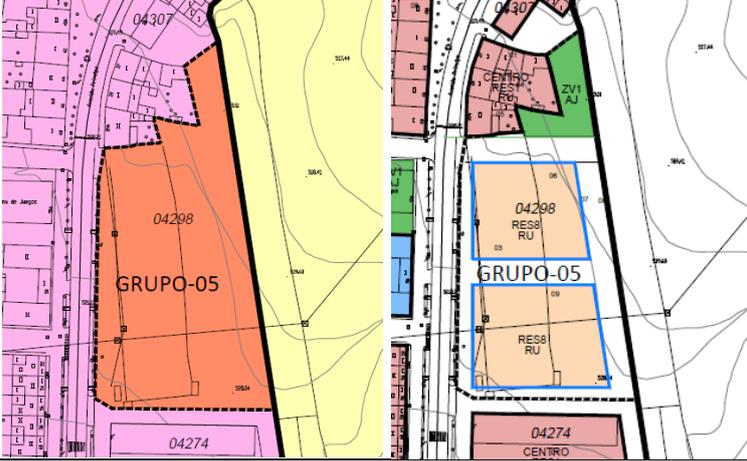
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-03
	
<p>Este grupo se ha definido por una Modificación del planeamiento vigente, y se incorpora al PGM.</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-04
	
<p>Como se justificó en el apartado de clasificación, se trata de unas edificaciones en suelo no urbanizable. Se define este ámbito para su inclusión en el suelo urbano, así como la terminación de instalaciones y la creación del viario previsto por el planeamiento anterior. Por otro lado, se le asigna una zona dotacional de propiedad municipal, por la que el ayuntamiento entrará a formar parte como propietario, percibiendo con ello aprovechamiento lucrativo, en lugar de crear dotaciones nuevas en esta zona tan dotacional.</p>	



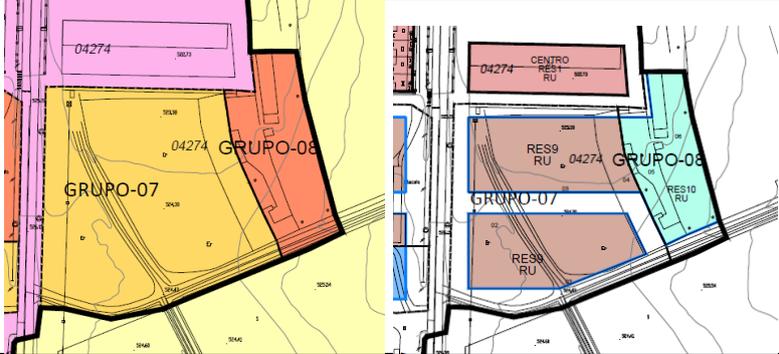
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

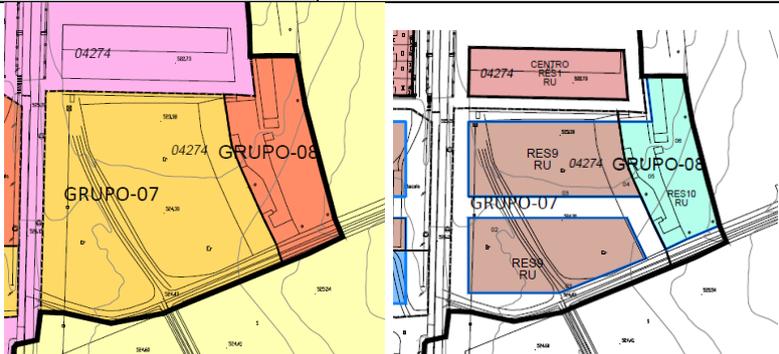
ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-05
	
<p>Este grupo procede de la antigua UE 8, sin desarrollar. El aspecto más destacable es que se deja como zona verde un espacio por el que discurren las instalaciones de saneamiento. Se podrá usar como zona de juegos o similar.</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-06
	
<p>Como se ha indicado en el apartado anterior, este grupo procede de la antigua UE6 y del Sector S-1, se delimitados por modificaciones. Ahora se define como zona residencial.</p>	



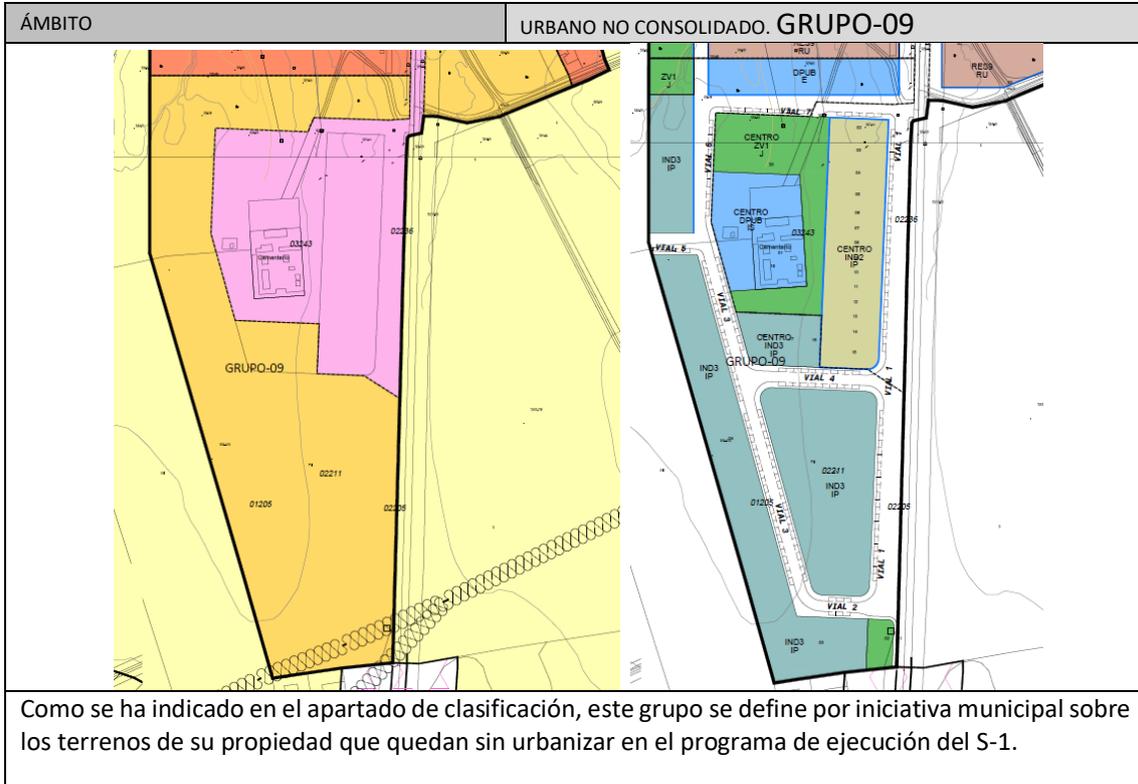
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-07
	
<p>Como se ha indicado en el apartado anterior, este grupo procede de la antigua UE6 y del Sector S-1, se delimitados por modificaciones. Ahora se define como zona residencial, en ordenación similar al grupo 6.</p>	

ÁMBITO	URBANO NO CONSOLIDADO. GRUPO-08
	
<p>Este grupo se define para dar cabida en suelo urbano a unas edificaciones que están fuera.</p>	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017





PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A.5.4. ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

A.5.5. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL CENTRO

Se ha definido una Zona de Ordenación Urbanística Residencial (CENTRO) en un perímetro que contiene el conjunto edificado residencial y las edificaciones singulares más representativas, como son el Ayuntamiento e Iglesia, junto con el Equipamiento y Zonas Verdes dentro del perímetro. En su interior se han deducido los Grupos de Unidades de Actuación Urbanizadora, que constituirán cada uno su ZOU independiente, para la equidistribución de cargas y beneficios y definición de tipologías edificatorias.

A.5.6. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA “CEM” INDUSTRIAL

La otra ZOU industrial (CEM), junto a la carretera EX - 101 está formada por una instalación industrial de grandes dimensiones, junto con sus viarios y equipamientos públicos, provenientes de un antiguo sector de suelo urbanizable.

En el Plan General se mantiene su ordenación estructural íntegramente. Sobre la ordenación detallada se realizan unos pequeños ajustes en la nomenclatura, para una adecuación completa a la normativa vigente.

A.5.7. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESIDENCIAL “GRUPO-Nº”

Se define una ZOU para cada Grupo de Unidades de Actuación Urbanizadora, cuyas características estructurales y detalladas se definen en las fichas correspondientes de las Normas Urbanísticas de este Plan.

A.5.8. SUBZONAS DE ORDENANZA DETALLADA

La ordenación detallada de la ZOU se articula mediante las subzonas de ordenanza, las cuales se detallan y justifican en este mismo Capítulo de la Memoria Justificativa.

A.5.8.1.RES1

Tipología EMC

Dos plantas más doblado de altura equiparable a una planta.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Edificabilidad: La menor entre el valor numérico de 3 y la resultante de aplicar a las tres plantas un fondo de 20 metros y en la planta baja además se permite ocupar el 50% de la parcela restante por detrás de ese fondo de 20 metros.

Condiciones estéticas que mantienen las del planeamiento anterior.

Dentro de esta subzona se admite como excepción del planeamiento anterior, la vivienda aislada EAE que tendría una edificabilidad de 1, y unos retranqueos, cuando existan, de 3 metros.

A.5.8.2.RES2

Tipología EMC o EAA libre

Dos plantas más doblado de altura equiparable a una planta.

Edificabilidad: La menor entre el valor numérico de 3 y la resultante de aplicar las tres plantas fondo de 20 metros y en la planta baja además se permite ocupar el 50% de la parcela restante por detrás de ese fondo de 20 metros.

A.5.8.3.RES3

Tipología EAE libre

Dos plantas más doblado de altura equiparable a una planta.

Edificabilidad: La menor entre el valor numérico de 3 y la resultante de aplicar las tres plantas fondo de 20 metros y en la planta baja además se permite ocupar el 50% de la parcela restante por detrás de ese fondo de 20 metros.

A.5.8.4. RES4, RES5, RES6, RES7, RES8, RES9

Residencial unifamiliar en los Grupos de unidades de actuación urbanizadora, de tipología que se concretará en la ejecución.

Edificabilidad: ver ficha del Grupo

A.5.8.5.RES10

Residencial unifamiliar en los Grupos de unidades de actuación urbanizadora, con preexistencias en tipología libre ETE.

Edificabilidad: ver ficha del Grupo

A.5.8.6.IND 1

Industrial en el polígono de la cementera.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Tipología libre ETE.

A.5.8.7.IND 2

Industrial en programa de ejecución ya ejecutado.

Tipología y edificabilidad: ver programa de ejecución.

A.5.8.1.IND 3

Industrial en el Grupo-09

Tipología EMC

Edificabilidad: Ver fichas de los diferentes grupos

A.5.8.2.DPUB 1

Dotacional público

Tipología específica ETE

A.5.8.3.DPRIV1

Dotacional privado

Tipología específica ETE.

A.5.8.4.ZV1

Esta subzona se define para la regulación de las posibles edificaciones que se puedan instalar en las parcelas de las dotaciones públicas de zona verde, y podrán tener edificación en tipología específica.

Se define para las ZOU existentes, y se recomienda su uso en futuros desarrollos urbanísticos.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A.6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Seguidamente se refleja el tratamiento dado al Suelo No Urbanizable.

Las Categorías de Suelo No Urbanizable establecidas en el Plan General son:

- Suelo No Urbanizable de Protección o Protegido
- Suelo No Urbanizable Común

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección, en este Plan General se establecen las variedades de:

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural

A continuación se describen las variedades y subvariedades de Suelo No Urbanizable Protegido de este Plan General:

A.6.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL

Existen en el término municipal terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000:

Es de aplicación el Plan de Gestión 35 “Cuevas de Alconera y otras” (Anexo V Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura) publicado en el DOE 105 de 3 de junio de 2015 (páginas 20743-20794) y correcciones posteriores.

Los planes de gestión son instrumentos específicos para la gestión de cada uno de los lugares de la Red Natura 2000. En ellos se caracteriza detalladamente cada lugar Natura 2000, se determinan de forma justificada los elementos clave (especies o hábitats Natura 2000 existentes) a conservar y se analizan las amenazas que hay sobre ellos, para después establecer una zonificación (4 tipos de zonas) atendiendo a la importancia de cada zona en la conservación de dichos elementos.

Esta zonificación facilita y optimiza la gestión, ya que permite determinar objetivos de conservación para los elementos clave existentes en cada zona en coexistencia con los usos del territorio. Los Planes de Gestión incorporan después aquellos Programas de medidas recogidos en el Plan Director que están dirigidos a la consecución de los mencionados objetivos de



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

conservación, y por tanto a contrarrestar los efectos de una o de varias de las amenazas previamente identificadas. Asimismo, los Planes de Gestión incluyen medidas diferenciadas más específicas que las de los Programas, y que se ajustan a necesidades concretas de conservación de los elementos clave del lugar o lugares a los que se aplica el Plan de Gestión.

La ZEC Cuevas de Alconera está regulada por el Plan de Gestión 35: ZEC declaradas por la presencia de quirópteros cavernícolas y se localiza al sur de la comunidad autónoma, en el término municipal de Alconera, en un olivar cercano a la piscina natural del pueblo. Comprende varias cuevas naturales de pequeñas dimensiones utilizadas como refugio por especies de quirópteros de interés comunitario, e inventariadas como hábitat de interés comunitario “cueva no explotada por el turismo” (8310).

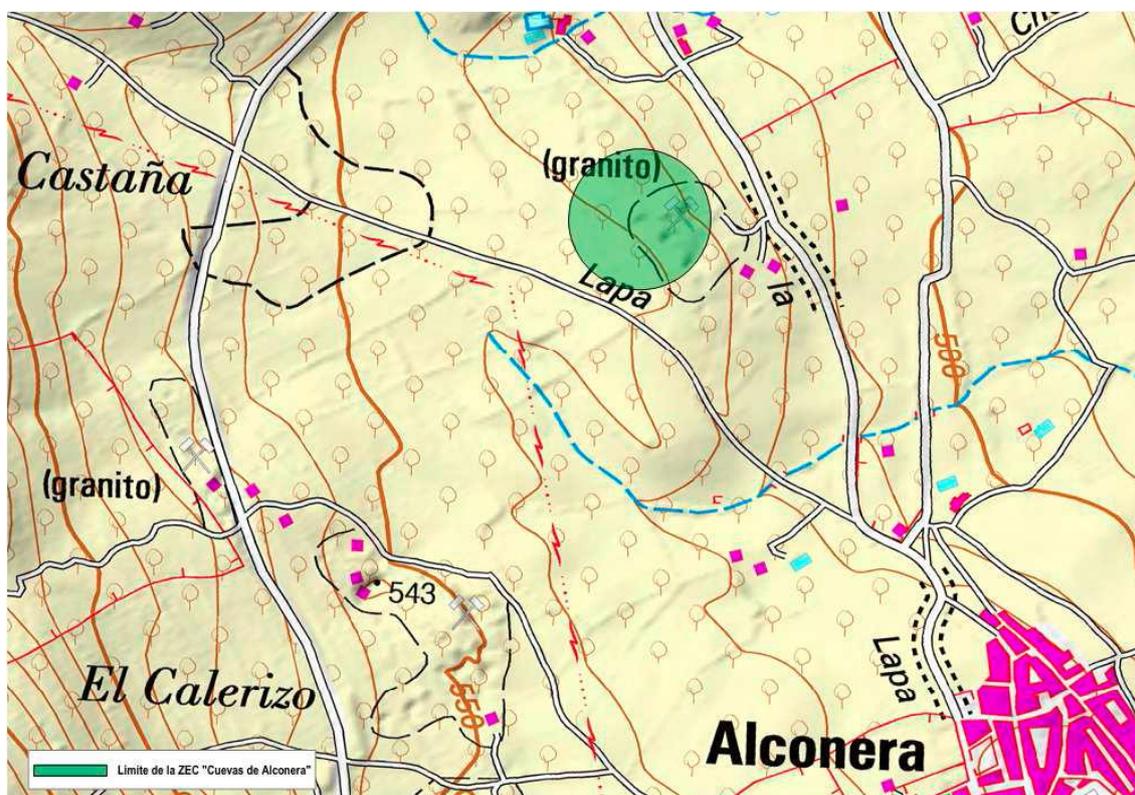


Imagen 4. Delimitación geográfica de la Cueva de Alconera¹.

Destacan dos especies de importancia a nivel nacional, como son el murciélago grande de herradura (tránsito) y el murciélago pequeño de herradura (tránsito).

Se incluye como Zona de Interés Prioritario (ZIP) la superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave comunidad de quirópteros cavernícolas y 8310. En esta zona se incluyen la totalidad del desarrollo interno de las cuevas, minas, refugios y túneles que

¹ Plan de Gestión 35: ZEC declaradas por la presencia de quirópteros cavernícolas



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

constituyen estos ZEC. No queda reflejado en el mapa de zonificación del Plan Director, con lo cual no se plasmará en el Plan General Municipal.

En la Zona de Alto Interés (ZAI) queda incluida la superficie exterior de las ZEC consistentes en cuevas, minas, refugios y túneles.



A.6.1.1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Zona de Alto Interés de la Zona de Especial Conservación “Cuevas de Alconera” (Plan de Gestión 35)

Ver el ámbito en el plano correspondiente.

Además, se aplicará lo indicado en el Plan de Gestión.

A.6.1.2. Suelo No Urbanizable de Protección Natural “Hábitats”

En el término municipal de Alconera se localizan diferentes hábitats de interés comunitario (*Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna*).

Se reconocen los siguientes tipos de hábitats:

- Cod. UE 6310. Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*
- Cod. UE 6220. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales.
- Cod. UE 5330. Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- Cod. 92D0. Galerías ribereñas termomediterráneas (*Nerio-Tamaricetea*) y del sudoeste de la península ibérica (*Securinegion tinctoriae*)
- Cod. UE 8220. Vegetación casmofítica: subtipos silícolas



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Se excluyen de la clasificación urbanística los terrenos que se superponen con los urbanos o urbanizables.

A.6.1.2.1. Hábitat

A.6.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

A.6.2.1. Suelo no urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

Se adscribe a esta categoría la franja de terreno a ambos márgenes del cauce con una anchura de 100m, medidos horizontalmente desde la delimitación de cauce público. Se excluye el suelo urbano o urbanizable. En el suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación las afecciones correspondientes.

A.6.2.2. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental “Vías Pecuarias

Por el término municipal discurren varias vías pecuarias.

Se adscribe al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Vías Pecuarias el Terreno ocupado por las vías pecuarias.

En el suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación las afecciones correspondientes a la vía pecuaria en los terrenos por los que discurre.

A.6.2.3. Suelo No Urbanizable de Protección estructural agroforestal

Se ha incluido el terreno susceptible de incluirse, por presentar unos valores primordiales para el mantenimiento de la economía local y la fijación de la población al territorio.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A.6.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

A.6.3.1. Suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras - Carreteras

Por el término discurren las siguientes carreteras:

- EX – 101, en el tramo entre Zafra y Valverde de Burguillos, de titularidad autonómica
- BA – 010, desde la intersección con la EX – 101 hasta el núcleo urbano, donde termina. Es de titularidad de la Diputación de Badajoz

Con carácter complementario a las limitaciones sectoriales que le correspondan, se clasifica como suelo no urbanizable de protección, todo el espacio comprendido en la **zona de afección de la carretera**, tal y como se define en la legislación vigente.

Zona de afección (Ref. Art. 25 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

*La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **cientos** metros en autopistas, **autovías** y vías rápidas, de **treinta y cinco** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales**, y de **veinte** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, medidas desde las citadas aristas.*

Zona de dominio público (Ref. Art. 23 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

*Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **ocho** metros de anchura en autopistas, **autovías** y vías rápidas, de **tres** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales** y de **dos** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.*

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Zona de servidumbre (Ref. Art. 24 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

*La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **veinticinco** metros, en autopistas, **autovías** y vías rápidas de **ocho** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales** y de **seis** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

En consecuencia, se ha trazado el perímetro de este tipo suelo con la base de la arista exterior de la explanación que se deduce de la cartografía 1/10.000 disponible, ayudado de las fotografías aéreas, y trazando desde esta línea una paralela a 35 metros en ambos casos, partiendo de la base de que, tanto la EX – 101 como la BA – 010 se pueden englobar dentro del tipo de las básicas, intercomarcales o locales.

Se excluyó de esta clasificación el que este plan define como urbano o urbanizable, cuya justificación se realizó en su apartado particular. En tramo de travesía serán de aplicación las afecciones que establezca el organismo competente en cada una de ellas.

Esta subvariedad se superpone parcialmente con las demás zonas de suelo no urbanizable protegido, y se aplican simultáneamente todas las condiciones que le afecten.

A.6.3.2.Suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras “Líneas Férreas”

Con carácter complementario a las limitaciones sectoriales que le correspondan, se clasifica como suelo no urbanizable de protección, todo el espacio comprendido en la **zona de protección de la vía férrea**, tal y como se define en la legislación vigente.

Según la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, se definen las siguientes zonas:

Zona de dominio público.

*Según el artículo 13 de la Ley 39/2003, Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de **ocho metros** a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, **desde la arista exterior de la explanación**.*

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Zona de protección.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ). MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

*Según el artículo 14 de la Ley 39/2003 la zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a **70 metros de las aristas exteriores de la explanación.***

*En **suelo clasificado como urbano consolidado** por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de **cinco** metros para la zona de dominio público y de **ocho** metros para la protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.*

Línea límite de edificación.

Según el artículo 16 de la Ley 39/2003:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

*La línea límite de edificación se sitúa a **50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.***

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente. (Ver Orden FOM/2230/2005)

A.6.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL

A.6.4.1. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Cultural Arqueológico:

El terreno comprendido dentro de un entorno de 200m de radio alrededor de cada uno los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal, inscritos en el Catálogo de la Consejería



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

de Cultura de la Junta de Extremadura, excepto cuando se trate de terrenos urbanos o urbanizables. En ese caso se mantiene la afección para preservar los valores del yacimiento, aunque no se modifique la clasificación del suelo.

A.6.5. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Se adscribe al suelo no urbanizable común el suelo que resulta inadecuado para su incorporación inmediata al proceso urbanizador pero no se encuentra incluido en ninguna de las categorías de suelo protegido.

A.7. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Existen los siguientes dominios públicos no municipales:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público de carreteras.
- Dominio público de vías pecuarias.
- Dominio público ferroviario.
- Recursos mineros.

Se han tratado en los apartados de Clasificación y de Legislaciones Sectoriales de la presente memoria.

A.8. ORDENACIÓN DE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

En este núcleo urbano apenas hay zonas que estén destinadas al uso exclusivamente peatonal.

En el suelo residencial urbano no consolidado y urbanizable, cada grupo de unidades de actuación o de sectores tiene prevista en la ordenación estructural el establecimiento de plazas de aparcamiento conforme al Reglamento de Planeamiento.

Con independencia de la clasificación del suelo las futuras actividades susceptibles de generar tráfico intenso que pudieran instalarse llevarán en la documentación del proyecto el estudio de este aspecto, justificando las soluciones que propongan.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

A.9. ORDENACION DE LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES CON SUSTANCIAS PELIGROSAS.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente y al Anexo IV del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el que se establece el régimen de distancias mínimas para actividades consideradas Peligrosas, Insalubres o Molestas.

A.10. RED BÁSICA DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

A.10.1. SISTEMAS GENERALES

La práctica totalidad de las Dotaciones podría ser considerada como Sistema General si se tiene en cuenta que dan servicio a toda la población. Sin embargo, se considerarán solamente aquellos que tienen una relevancia especial. El resto de equipamientos se encuadran en la red local, dentro de la ordenación detallada, con el objeto de dar una mayor flexibilidad a la gestión futura del ordenamiento urbanístico resultante del Plan.

A.10.2. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS DE LA RED BÁSICA

El artículo 70.h) de la Ley del Suelo de Extremadura y el Artículo 25 8.a) del Reglamento de Planeamiento de Extremadura establecen una cuantía de Parques y Jardines públicos de la red básica de reservas de 5.000m² por cada 1.000 habitantes o fracción de 500 o más habitantes, por lo que no es necesario justificarlo.

A.11. SISTEMA RELACIONAL

Carreteras, caminos y vías pecuarias: Se ha estudiado en los apartados referidos a infraestructuras del capítulo de Clasificación y en el de Legislación Sectorial.

A.12. TERRENOS DOTACIONALES

Los terrenos dotacionales correspondientes a los sistemas generales son los del apartado anterior.

Los correspondientes a los equipamientos que no pertenecen a la red de sistemas generales se indican en el plano correspondiente de ordenación detallada.

A.13. FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

La ordenación y la modificación en su caso de la ordenación detallada propuesta para el suelo urbano no consolidado se llevará a cabo mediante la redacción de planeamiento de desarrollo, y se ajustará a lo indicado en los artículos 71, 72 y 73 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y los artículos 52 a 84 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

B. JUSTIFICACION DE LOS ARTICULOS 69, 70 Y 75 DE LA LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del Plan General Municipal.

El Documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; asimismo contempla las disposiciones del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General Municipal.

La presente memoria justifica a lo largo de su contenido todas y cada una de las determinaciones que se incluyen en los restantes Documentos del Plan, argumentando y explicitando las razones que han llevado a dictar dichas determinaciones.

B.1. FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (ARTÍCULO 69 DE LA LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA MODIFICADA POR LA LEY 9/2010)

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, la función de este Plan General Municipal es definir la ordenación urbanística en la totalidad del Término Municipal, distinguiendo la ordenación estructural y la detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

Cuando la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal haga indispensable la de terrenos pertenecientes a término o términos municipales colindantes, el Plan General Municipal podrá extenderse a ellos en la medida estrictamente indispensable y a los solos efectos de establecer aquellas determinaciones que impidan la descoordinación de las soluciones de ordenación urbanística. Ver apartado H de esta Memoria.

Según indica el artículo 69.2 el contenido del Plan General Municipal debe desarrollarse con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y con los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que deban ser objeto de ordenación.

El mínimo contenido necesario viene a su vez determinado para este Plan General Municipal por el artículo 75 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y artículos 42 a 51 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el "Pliego de prescripciones técnicas para la redacción de Planes Generales Municipales". Esto queda determinado más adelante en la presente Memoria Justificativa, en el apartado de "Documentación del Plan General Municipal".



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Respecto al principio de máxima simplicidad:

Entre los municipios de Extremadura, su posición se muestra en la tabla siguiente que refleja los tramos de población.

TRAMO DE POBLACIÓN	NÚMERO DE MUNICIPIOS EN ESE TRAMO DE POBLACION	COMPLEJIDAD DE LA ORDENACIÓN QUE INCORPORA EL TRAMO
Hasta 3000 habitantes	278	Con PDSU o NNSS. En la mayoría de los municipios se ha desarrollado alguna unidad de actuación o sector. Suelen contar con bastantes modificaciones vigentes, que añaden un nivel mayor de complejidad, al tener que unificar las ordenaciones. Le afecta de forma potestativa la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010 que modifica la ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
Entre 3.000 y 5.000 habitantes	65	Casi todos parten de NNSS. Además de lo anterior, el Reglamento de Planeamiento, artículo 25.8.a) exige reservas básicas de parques y jardines a partir de los 3.000 habitantes. Le afecta de forma potestativa la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010 que modifica la ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
Entre 5.000 y 20.000 habitantes	33	Casi todos parten de NNSS. Además de lo anterior, el Reglamento de Planeamiento, artículo 25.8.a) exige mayores reservas básicas de parques y jardines.
Mayores de 20.000 habitantes	7	Además de lo anterior, pueden contar con Plan General vigente. La Ley 15/2001 modificada por la Ley 9/2010 aumenta la densidad máxima residencial en suelo urbanizable.

Se ha optado por un Plan General de tipo simplificado por tratarse de un municipio de menos de 5000 habitantes, como prevé la disposición adicional tercera de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura, en su modificación dada por la Ley 10/2015.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 5 de la Ley del Suelo de Extremadura, el Plan General Municipal:

a) Opta 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.

Esto se justifica en la presente memoria en la definición de las unidades de actuación urbanizadora y de los sectores.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

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.

En los apartados sobre Suelo No Urbanizable, esta memoria justifica para todo el ámbito del término municipal el tratamiento que se da a estos terrenos.

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 y

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.

Para el cumplimiento de estos dos puntos b) y c) se ha acudido a la Ley 15/2001 del Suelo y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura que establecen unos estándares dotacionales mínimos, cuya justificación se realiza en el Capítulo correspondiente de esta Memoria.

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 cualquiera 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.

Para este aspecto se han secundado las instrucciones de la Consejería de Cultura, además de lo indicado en la Ley 15/2001 del Suelo y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

El Documento de Catálogo que forma parte de este Plan General Municipal cuenta con su propia Memoria Justificativa.

g) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.

Se han estudiado estos aspectos en la Memoria Informativa, y se van a mantener en lo sustancial en la ordenación. Véanse los apartados de las Zonas de Ordenación Urbanística.

h) Primar la ocupación de baja y media densidad.

Este principio se pone en práctica mediante la aplicación de la Ley 15/2001 del Suelo y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, que establece para este rango de población



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

unas densidades bajas. Para las zonas nuevas, la aplicación es inmediata, y para el Suelo Urbano Consolidado, como se ha dicho antes, se ha estudiado la densidad anterior y no se aumentará. Para compatibilizarlo con los criterios de economía y sostenibilidad de las redes de infraestructuras y viarios que los sirven, se ha buscado un diseño apoyado en los caminos y redes preexistentes.

B.2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL (ARTÍCULO 70 DE LA LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA)

1. El Plan General Municipal establece:

1.1. La ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:

a) Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

Ver apartados:

- ÁMBITO DEL PLAN
- ORDENACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO
- RED BÁSICA DE RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO
- MODELO TERRITORIAL
- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS

b) Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

Ver apartados:

- ORDENACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

c) Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.

Ver apartados:

- ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO (GRUPOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO Y SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE)

- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTIENE EL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN

d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

Ver apartados:

- ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO (ORDENACIÓN DEL CENTRO Y NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE)

e) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL)

f) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y DE LA MOVILIDAD)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

g) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ORDENACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES CON SUSTANCIAS PELIGROSAS)

h) Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (RED BÁSICA DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO)

i) Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCIÓN LE SEAN DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL

j) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan,

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO)

Señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior, las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

Ver apartados:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO)

k) Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS (VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA)

l) Catálogo de Bienes Protegidos, cuando no se formulen de forma independiente, de forma que en cada municipio exista un único Catálogo de Bienes Protegidos.

Se realiza en documento aparte que se entrega junto al Plan General.

1.2. Las previsiones de programación y gestión, en su caso, de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

Ver apartados:

- No existen en este Plan.

2. Asimismo, el Plan General Municipal establece:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

La ordenación a que se refiere el párrafo anterior deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO)

b) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidos los sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, a desarrollar por los Planes Especiales de Ordenación u otros instrumentos de desarrollo.

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO)

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural para todo el suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, y del suelo urbanizable a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de la legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo

Ver apartados:

- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO)

B.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL MÍNIMO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

En aplicación conjunta del artículo 75 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el Pliego de Prescripciones Técnicas, el Plan General Municipal integra los siguientes documentos

1. Memoria Informativa y Justificativa. En el presente Plan General Municipal se desglosa en documentos independientes que desarrollan todo su contenido, como se explica un poco más adelante.
2. Planos de Información.
3. Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y ejecución.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

4. Catálogo de Bienes Protegidos
5. Planos de Ordenación.

Más arriba se han indicado de forma global el conjunto de Documentos que componen el Plan General Municipal.

El desglose más pormenorizado de la justificación de estos documentos al artículo 75 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el Pliego de Prescripciones Técnicas, se realiza a continuación.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

Se ha realizado como Documento aparte, adaptándose al artículo 43.1 “Información” del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y al Pliego de Prescripciones.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Memoria Justificativa contiene lo indicado en el artículo 43.2 “Fundamentación”, del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y al Pliego de Prescripciones.

La Memoria justifica, para su validez, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o literarios, incluyendo el análisis y las consecuencias demográficas, sociológicas y ambientales de las determinaciones establecidas, con especial atención a las directrices.

Esta Memoria Justificativa diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Ley 15/2001 del Suelo, modificada por la Ley 9/2010 exige en el artículo 75, regla 3ª, el estudio de impacto o informe de sostenibilidad ambiental legalmente exigible, que se separa en Documento aparte.

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este Plan General Municipal incluye la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas de esta Plan General Municipal integran las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisan las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades de todo tipo en cualquier clase y categoría de suelo.

Las normas urbanísticas distinguen, identificándolas, las reglas pertenecientes a la ordenación estructural y la ordenación detallada.

Su forma y contenido se ajustan lo indicado en los artículos 45, 46, 47, 48 y 49 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y a la estructura prevista para ello por la Herramienta de Planeamiento facilitada por la Dirección General de Urbanismo.

Se desarrollan en Documento aparte.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos y la documentación gráfica se han confeccionado para definir con la mayor claridad posible la información y la ordenación (sin olvidar que los documentos de urbanismo presentan *per se* un cierto grado de complejidad). Se han utilizado las escalas y demás indicaciones del artículo 51 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y el Pliego de condiciones. Los planos contienen la definición máxima que ha sido posible con la cartografía disponible en la Consejería de Fomento y Catastro para tal fin.

CATÁLOGO

Se desarrolla en Documento aparte.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

C. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO

C.1. SUELO URBANO

Integran el suelo urbano los terrenos que cumplen las condiciones del Artículo 9 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001, junto con el Artículo 3.1º y 3.2º del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Durante el periodo de vigencia del presente Plan pasarán a pertenecer a esta clase de suelo los terrenos que hayan adquirido la condición de solar en cumplimiento del artículo 3.3º del Reglamento de Planeamiento.

La aplicación concreta se ha realizado en el capítulo A.

C.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, y además no están incluidos en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado (Artículo 4 del citado Reglamento).

Se puede ver el apartado A, donde se definen de modo pormenorizado estos ámbitos.

C.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ARTÍCULO 9.2 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010)

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano no consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, pero se incluyen en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado, (Artículo 4 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).

Concretamente los terrenos incluidos en grupos de unidades de actuación urbanizadora y aquellos para los que se ha definido una obra pública ordinaria con el objeto de terminar las infraestructuras pendientes.

Se puede ver el apartado A, donde se definen de modo pormenorizado estos ámbitos.

C.2. SUELO URBANIZABLE (ARTÍCULO 10 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010)

El Plan General adscribe a esta clase de suelo los terrenos que pueden ser objeto de transformación mediante su programación y urbanización, en los términos del Artículo 10 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001.

Véase el apartado A, donde se definen de modo pormenorizado estos ámbitos.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

C.3. SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 11 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010 Y LEY 9/2011)

En aplicación del artículo 11 de la Ley del Suelo de Extremadura y el 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General Municipal clasifica como suelo no urbanizable aquel que cumple alguna de las siguientes condiciones:

a. 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.

b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.

d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Asimismo, el Plan General Municipal diferencia las siguientes categorías de suelo no urbanizable: protegido y común.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

D. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA. RELACION DE DETERMINACIONES.

D.1. CATEGORIAS Y REGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

De acuerdo con la sistematización de contenidos según los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

D.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La distinción entre determinaciones de ordenación estructural y detallada viene dada por los artículos 23, 24 y 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Por tanto, tienen el carácter de ordenación estructural las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:

ORDENACION ESTRUCTURAL DETERMINACION	DETERMINACIÓN ESCRITA	DETERMINACIÓN GRÁFICA. PLANOS.
Modelo asumido de evolución urbana	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.1.01 OR.E.1.02
Fijación de las directrices	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.1.01 OR.E.1.02
Previsión de la expansión urbana a medio plazo	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
Reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.2.01 OR.E.3.01
Clasificación del suelo delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas y, en su caso, variedades.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.1.01 OR.E.1.02
Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.2.01 OR.E.2.02 OR.E.4.01 OR.E.4.02
Secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
División en zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.3.01 OR.E.4.01 OR.E.4.02
Establecimiento de usos globales y compatibles en cada zona de ordenación urbanística	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
Definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas en cada zona de ordenación urbanística.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, señalando, en su caso, los sistemas generales adscritos.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.2.01
Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.1.01
Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.	-	-



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos, las instalaciones y las actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.	-	-
Red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.3.01
a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los Municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, nunca será inferior a cinco mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potenciales previstos por el planeamiento, y en los Municipios comprendidos entre 3.000 y 5.000 habitantes nunca será inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes o potenciales previstos por el planeamiento. En los Municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho este tipo de reserva no estará sujeto a mínimo alguno.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.3.01
c) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.3.01 OR.E.4.01
d) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.3.01
e) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.2.01
9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU).	Tít. 3. Normas Urbanísticas	OR.E.1.01
10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano (SU) sujeto a operaciones de reforma interior y las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC) y el suelo urbanizable (SUB), así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. La cuantificación de la superficie vinculada al expresado destino final deberá basarse en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el Plan.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
Podrá destinarse igualmente parte del suelo urbano (SU) o del suelo urbanizable (SUB) a otros usos de interés social a los que sea aplicable, en virtud de cualquier título público, un régimen de precio tasado de venta o alquiler, en cantidad suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. La cuantificación de la superficie con tal destino deberá basarse en la oportunidad de incentivar la actividad social o económica correspondiente. En todo caso, y como mínimo, deberá vincularse a los destinos a que se refiere el primer párrafo del presente número la superficie de suelo precisa para la realización del 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido en cada unidad de actuación.	Tít. 3. Normas Urbanísticas	-
Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural referidas a las áreas contiguas de los Municipios colindantes, que acrediten la coherencia de las de éstos y las del planeamiento general.	-	-

D.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se ha realizado la aplicación del artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Tienen el carácter de ordenación detallada las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

a) El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

ORDENACION DETALLADA DETERMINACION	DETERMINACIÓN ESCRITA	DETERMINACIÓN GRÁFICA. PLANOS.
1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	OR.D.1.01
Esta red comprenderá, para la totalidad del suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y, en su caso, no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en el número 3 del artículo anterior.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	OR.D.1.01
2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	OR.D.1.01
3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	OR.D.1.01
4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	OR.D.1.01
5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	-
5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de alcantarillado, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	-
5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes energía eléctrica alumbrado y red viaria enlace con las redes municipales existentes.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	-
6. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	-
b) El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas.	-	OR.D.1.01
c) Los usos pormenorizados del ámbito ordenado.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	OR.D.1.01
d) Los resultados posibles, con carácter orientativo, de la ordenación prevista.	Tít. 4 Normas Urbanísticas	OR.D.1.01



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

E. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS

La finalidad de este apartado es la justificación del Artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal de 2008, del Artículo 74 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y del Artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

E.1. JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN QUE SE APLICARÁ AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se hace necesario ahora justificar el régimen que este Plan General Municipal va a aplicar a los terrenos del suelo urbano no consolidado.

Para proceder a la urbanización completa que lo convierta en suelo urbano consolidado hay que tener en cuenta por un lado su situación de partida, y por otro las herramientas que proporcionan la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007).

Todos estos factores influyen para la categorización de un terreno como consolidado o no consolidado, y en el régimen que se le ha de aplicar. Estas determinaciones otorgan a los propietarios unos derechos, a la vez que imponen unos deberes. Por esta razón, es preciso aunar el interés comunitario con el tratamiento equitativo para los propietarios cuyos terrenos estén en situaciones semejantes.

La cuestión que se aborda aquí es qué terrenos del suelo urbano no consolidado se van a integrar en **unidades de actuación urbanizadora** porque se trata verdaderamente de “nuevos desarrollos urbanísticos” (Art. 74.2 de la Ley 15/2001) cuyo régimen viene definido en la Ley y el Reglamento, y qué régimen se va a aplicar a los terrenos sobre los que no cabe hablar propiamente de “un nuevo desarrollo urbanístico” y su régimen no debe ser el mismo que el de los incluidos en unidad de actuación urbanizadora.

En primer lugar, hay que conocer qué entiende la Ley por unidad de actuación urbanizadora. En su disposición preliminar, punto 7 define “**Unidad de actuación urbanizadora**” como: “*La superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación*”.

Dando un paso más, la Ley del Suelo, en el artículo 13. “Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos”, establece en el punto 4 que: “*Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, cuya ejecución deba tener lugar en **unidades de actuación urbanizadora**, los derechos de los propietarios son los mismos reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable*”.

Y, en el artículo 14. “Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes”, establece en el punto 1.3.a que lo deberes serán los siguientes: “*en el suelo cuya*



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

*ejecución deba tener lugar en **unidades de actuación urbanizadora**, (...) son los que se aplican al **suelo urbanizable**, especialmente: “d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas. e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.”*

Por tanto, nos encontramos con que para el suelo urbano no consolidado encuadrado en **unidades de actuación urbanizadora**, el régimen que se le ha de aplicar es el del suelo urbanizable.

Analicemos ahora los terrenos que se han incluido en suelo urbano no consolidado en **obras públicas ordinarias** para completar la urbanización

En el casco urbano existen terrenos, construidos o no, con fondos de parcela similares a los que abundan para uso residencial y que tienen acceso por viarios preexistentes a la redacción de este Plan. Pero no pueden considerarse como consolidados porque “su urbanización o nivel de dotaciones públicas no comprende todos los servicios precisos” (artículo 9.2b de la Ley del Suelo). Se trata de terrenos vecinos a otros que sí cuentan con esos servicios. Sean cuales fueren los motivos por los que no se ha procedido a completar la urbanización de estas zonas y sí se han completado otras, lo cierto es que están en agravio comparativo con estas a juicio de este equipo redactor. Ahora bien, como es obligado al Plan General incluirlo en suelo consolidado o no consolidado, el hecho objetivo es que no lo están, y así hay que categorizarlos. Por otra parte, para los terrenos concretos no se ordenan nuevos viarios interiores que aumenten la edificabilidad o impliquen reordenaciones ni reparcelaciones. No se ha previsto la renovación de la trama urbana aquí. Tampoco se generan las plusvalías que son propias de la unidad de actuación urbanizadora. Habrá que diseñar un instrumento que permita que pasen de no consolidado a consolidado, **diferente a la unidad de actuación urbanizadora**, porque su régimen no debe ser el del suelo urbanizable.

Se aborda ahora la cuestión: ¿existe una herramienta apropiada en la Ley extremeña?

La Ley del Suelo establece en el artículo 155. “Ejecución de actuaciones en régimen de obras públicas ordinarias”, punto 1 que: “la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante el sistema de obras públicas ordinarias, (...), en los siguientes supuestos: a) Con carácter general y en cualquier municipio, siempre que la delimitación de unidades de actuación urbanizadora no aparezca prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, por no ser precisa ni conveniente”.

Podremos, por tanto, crear obras **públicas ordinarias para completar la urbanización**, en estos terrenos donde no es preciso ni conveniente delimitar una **unidad de actuación urbanizadora** porque no encajan con su definición y con el régimen de aplicación resultante.

Antes de proseguir justificando el régimen que se ha de aplicar en estas **obras públicas ordinarias para completar la urbanización** aclararemos que el sistema de obras públicas ordinarias está previsto en el mismo artículo 155 de la Ley del Suelo punto 1 c. como sistema de ejecución en diferentes supuestos. Pero es diferente escoger para una unidad de actuación



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

urbanizadora el sistema de obras públicas ordinarias que definir una unidad de actuación por obras públicas ordinarias para completar la urbanización. Sería mejor poder disponer de un nombre alternativo para evitar confusiones, pero, de momento, esto es lo que nos proporciona la Ley del Suelo para estas actuaciones “parciales”.

Vayamos pues al asunto del régimen aplicable; estas **unidades de actuación por obras públicas ordinarias para completar la urbanización** se definen sobre un suelo urbano no consolidado. Recordemos que el motivo de la no consolidación de estos terrenos sólo es la falta de algunos servicios, porque este Plan no les atribuye incrementos de edificabilidad. Del artículo 14. “Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes” punto 1.3.d se colige que lo deberes son: *“En parcelas que no tengan aún la condición de solar porque su urbanización no comprenda la totalidad de los servicios precisos (...) y siempre que el planeamiento no les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, (...) los deberes correspondientes a las letras d) y f) de ese mismo apartado anterior, en la medida necesaria para completar la urbanización requerida para obtener la condición de solar”*.

Esos deberes son:

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas.

Puesto que no se establecen incrementos de edificabilidad no es necesario destinar terrenos a dotaciones públicas. Respecto a la letra f) se aplicará íntegramente.

Por tanto, en las **unidades de actuación por obras públicas ordinarias para completar la urbanización** los propietarios estarán obligados a satisfacer el importe de las obras públicas mediante el sistema previsto en la ley y ceder de forma gratuita a la administración los terrenos necesarios para la ampliación de los anchos de sus calles en el caso que así lo indique la ordenación de este Plan.

E.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.1

Esta Memoria Justificativa del Plan General, antes de la justificación de los estándares ya ha identificado los terrenos correspondientes al suelo urbano consolidado y al no consolidado. Partiendo de esto, se va a estudiar la edificabilidad existente o prevista, y según el resultado obtenido, se determinará si dicha edificabilidad se mantendrá, se disminuirá o se incrementará.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

E.2.1. ZOU CENTRO

E.2.1.1. Edificabilidad existente o prevista por el planeamiento anterior

A continuación, se desglosan los cálculos realizados y el resultado obtenido aplicando los criterios del planeamiento vigente.

De este cálculo se han excluido las parcelas dotacionales públicas porque no consumen aprovechamiento lucrativo.

Por otro lado, se ha grafiado el perímetro de la Zona de Ordenación y se ha obtenido su superficie.

La división entre la superficie de techo edificable y la superficie de la Zona de Ordenación es la edificabilidad prevista por el planeamiento anterior en esta Zona de Ordenación Urbana.

E.2.1.2. Edificabilidad prevista por el Plan General

El Reglamento de Planeamiento establece en el suelo clasificado como urbano el límite máximo de edificabilidad en 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística calificadas para uso global residencial.

A la vista del resultado, el presente Plan optará o no por proponer incrementos de aprovechamiento en esta Zona de Ordenación, para lo cual se mantendrán o no en esta ZOU las condiciones edificatorias vigentes para que esta edificabilidad se mantenga.

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los parámetros del planeamiento anterior. Se conservan los parámetros para que la densidad no se eleve.

E.3. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.1 (PLAZAS DE APARCAMIENTO), 74.2, Y 74.3

E.3.1. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

NOTA: LOS VALORES DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS DEL PGM EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SON A LA VEZ MÍNIMOS QUE TODA ORDENACIÓN DETALLADA DEBE RESPETAR.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD BRUTA PGM	EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA LSOTEX Y RPLANEX	CUMPLIMIENTO	APR. OBJETIVO (m2 techo)	DOTACIONES PÚBLICAS PGM (m2 suelo)	MÍNIMO DOTACIONES PÚBLICAS LSOTEX (m2 suelo)	CUMPLIMIENTO	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PGM (m2 de techo)	CESIÓN MÍNIMA DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO LSOTEX Y RPLANEX (10% DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO)	CUMPLIMIENTO
GRUPO 01	SUNC	GRUPO 01	RESIDENCIAL	3.749,57	0,70	0,70	SI	2.624,70	374,96	374,96	SI	262,47	262,47	SI
GRUPO 02	SUNC	GRUPO 02	RESIDENCIAL	32.466,84	0,70	0,70	SI	22.726,79	3.246,68	3.246,68	SI	2.272,68	2.272,68	SI
GRUPO 03	SUNC	GRUPO 03	RESIDENCIAL	4.179,56	0,70	0,70	SI	2.925,69	417,96	417,96	SI	292,57	292,57	SI
GRUPO 04	SUNC	GRUPO 04	RESIDENCIAL	12.287,83	0,70	0,70	SI	8.601,48	1.228,78	1.228,78	SI	860,15	860,15	SI
GRUPO 05	SUNC	GRUPO 05	RESIDENCIAL	6.948,30	0,70	0,70	SI	4.863,81	694,83	694,83	SI	486,38	486,38	SI
GRUPO 06	SUNC	GRUPO 06	RESIDENCIAL	17.524,00	0,70	0,70	SI	12.266,80	1.752,40	1.752,40	SI	1.226,68	1.226,68	SI
GRUPO 07	SUNC	GRUPO 07	RESIDENCIAL	8.115,80	0,70	0,70	SI	5.681,06	811,58	811,58	SI	568,11	568,11	SI
GRUPO 08	SUNC	GRUPO 08	RESIDENCIAL	2.540,86	0,70	0,70	SI	1.778,60	254,09	254,09	SI	177,86	177,86	SI
GRUPO 09	SUNC	GRUPO 09	INDUSTRIAL	39.922,10	0,70	0,70	SI	27.945,47	3.992,21	3.992,21	SI	2.794,55	2.794,55	SI

NOMBRE	PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO PGM	MÍNIMO PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO LSOTEX Y RPLANEX	CUMPLE	RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA PGM (m2 suelo)	MÍNIMO RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA LSOTEX Y RPLANEX (m2 suelo)	CUMPLE
GRUPO 01	14,00	13,12	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 02	114,00	113,63	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 03	15,00	14,63	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 04	44,00	43,01	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 05	25,00	24,32	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 06	62,00	61,33	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 07	29,00	28,41	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 08	9,00	8,89	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI
GRUPO 09	140,00	139,73	SI	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	SI



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

ORDENACIÓN DETALLADA

NOMBRE	MÍNIMO ESTRUCTURAL DE SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES (DE ESTA ORDENACIÓN DETALLADA + DESLOCALIZADA)	SUPERFICIE DEDICADA A DOTACIONES UBICADAS EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (EQUIPAMIENTO) (m2 suelo)	SUPERFICIE DE SOLARES DOTACIONALES EN ESTA ORDENACIÓN DETALLADA (ZONA VERDE) (m2 suelo)	SUPERFICIE DOTACIONAL DESLOCALIZADA (SE UBICARÁ EN LA FASE DE VIGENCIA FUERA DEL ÁMBITO)	SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS	CESIÓN DE VIARIO (m2 suelo)	REPERCUSIÓN VIARIO (%)
GRUPO 01	374,96	0,00	0,00	0,00	374,96	3.106,08	0,845	NO SE EXIGEN	643,49	17,16%
GRUPO 02	3.246,68	8.419,74	8.419,74	0,00	-5.173,06	13.671,41	1,662	NO SE EXIGEN	10.375,69	31,96%
GRUPO 03	417,96	734,21	734,21	0,00	0,00	1.593,43	1,836	NO SE EXIGEN	1.851,92	44,31%
GRUPO 04	1.228,78	1.251,76	1.251,76	0,00	-22,98	8.916,52	0,965	NO SE EXIGEN	2.119,55	17,25%
GRUPO 05	694,83	665,46	0,00	665,46	29,37	3.600,76	1,351	NO SE EXIGEN	2.682,08	38,60%
GRUPO 06	1.752,40	1.791,76	0,00	1.791,76	-39,36	9.755,55	1,257	NO SE EXIGEN	5.976,69	34,11%
GRUPO 07	811,58	0,00	0,00	0,00	811,58	5.041,95	1,127	NO SE EXIGEN	3.073,85	37,87%
GRUPO 08	254,09	0,00	0,00	0,00	254,09	2.186,16	0,814	NO SE EXIGEN	354,70	13,96%
GRUPO 09	3.992,21	4.549,84	3.214,65	1.335,19	-557,63	22.939,64	1,218	NO SE EXIGEN	12.432,62	31,14%



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

F. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTIENE EL PLAN EN RELACION A LA ORGANIZACION DE LA GESTION DE SU EJECUCIÓN.

Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de las unidades de actuación y de los sistemas generales se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General, siguiendo las Directrices de la ordenación.

F.1. ÁREAS DE REPARTO

F.1.1. SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE

En el Suelo Urbano Consolidado no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en términos de aprovechamiento objetivo.

En los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable el Plan General Municipal establece las siguientes áreas de reparto:

- Cada grupo de unidades de actuación urbanizadora constituye un área de reparto.
- Cada grupo de sectores de suelo urbanizable constituye un área de reparto.

Para calcular el aprovechamiento medio ha dividido el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta.

F.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SECTORES.

En aplicación del Régimen simplificado, no se han delimitado las Unidades de Actuación Urbanizadora, ni los sectores, sino que se han definido bolsas de suelo a las que se ha llamado Grupo de Unidades de Actuación Urbanizadora o Grupos de Sectores, según se trate de suelo urbano o urbanizable.

En las Normas Urbanísticas se ha procedido a elaborar unas fichas para todos los grupos de unidades de actuación en las que se indican conjuntamente todos los parámetros necesarios para la ejecución de dichas unidades.

En las fichas de gestión se puede ver el aprovechamiento objetivo o real.

El sistema de gestión indicado, puesto que se ha optado por el Régimen simplificado, y no se han delimitado las unidades de actuación urbanizadora o sectores, es el de Obras Públicas Ordinarias. Esto cuenta con el inconveniente de que no permite la iniciativa privada. Por eso,



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

también se ha previsto que, mediante Modificación estructural, se pueda definir una unidad de actuación urbanizadora o sector y los sistemas pueden ser los establecidos en el artículo 125 de la vigente Ley del Suelo de Extremadura, tanto para iniciativa privada como pública.

- Cooperación
- Expropiación
- Compensación
- Concertación

La justificación de estándares según la normativa vigente se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa.

F.3. DEFINICION DE FASES

Se tendrán cuatro fases para la ejecución y desarrollo del Plan, en una vigencia estimada de 40 años.

FASE	
2018-2030	OPO, 10% de UAU
2030-2040	30% de UAU
2040-2050	30% de UAU
2050-2058	30% de UAU

G. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE CONTIENE EL PLAN EN RELACIÓN CON EL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTÓRICO ARTÍSTICO EN PARTICULAR

El presente punto se justifica en el documento aparte que constituye el catálogo.

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

No es necesario ni conveniente.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

I. JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL

No afecta ninguno aprobado definitivamente.

J. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCIÓN LE SEAN DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL

J.1. AFECCIONES APLICABLES AL SUELO INCLUIDO EN RED NATURA

La Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, establece en su artículo 56 Quater el “Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección”.

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitat o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

J.2. AFECCIONES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN “HÁBITATS”

Según lo expuesto en los apartados 3 y 4, del artículo 5 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, cualquier plan o proyecto se evaluará las repercusiones en el lugar y quedará supeditado a la administración competente la aprobación de los mismos, tras haberlo sometido a información pública.

J.3. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003 de mayo.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadiana, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

J.4. VÍAS PECUARIAS

Según el Artículo 1º de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, los ganados trashumantes pueden pastar, abreviar y pernoctar libremente en las vías pecuarias, así como los reposaderos y descansaderos a ellas anejos cuando estén efectuando la trashumancia.

Los usos de las vías pecuarias engloban no sólo el tradicional para tránsito del ganado que le es propio, sino también aquellos que sean compatibles o complementarios con la actividad pecuaria.

J.5. INFRAESTRUCTURAS

J.5.1. CARRETERAS

Limitaciones a la propiedad y usos:

Zona de dominio público.

Según el artículo 23, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre la zona de dominio público:

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo V de esta Ley.

Zona de servidumbre.

Según el artículo 24, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre la zona de servidumbre:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo V de esta Ley.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

Serán indemnizables a instancia de parte la ocupación de la zona de servidumbre y, en todo caso, los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 23.2).

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley (artículo 23.3).

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años (artículo 23.4).

Línea límite de edificación.

Según el artículo 26, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre línea límite de edificación:

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

J.5.2. FERROCARRIL

Limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en las zonas de protección y de dominio público de garantizar la seguridad tanto de la infraestructura como del transporte ferroviario (se regulan en los artículos 12 a 18 de la LSF y artículos 24 a 40 del Reglamento).

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras.

En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

Cualquier obra que se lleve a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes, o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, será costeada por los promotores de las mismas.

En los tramos ferroviarios que discurran en túnel (o soterrados), hay que tener en cuenta que los criterios para determinar las servidumbres ferroviarias son distintos.

Asimismo, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local en materia de ruidos y vibraciones, debiéndose adoptar las medidas que sean precisas, sin que ello comporte carga alguna para el ferrocarril, y la empresa explotadora del mismo.

J.5.3. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Según el artículo 162, del Real Decreto 1955/2000, se establece:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

J.6. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Con independencia de la clasificación de un suelo se tendrá en cuenta la posible afección por la presencia de patrimonio arqueológico.

Los yacimientos conocidos y los que se descubran en un futuro, así como sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de suelo no urbanizable de protección arqueológica o similar, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Consejería competente en Patrimonio Cultural, y reguladas por la Ley 2/1999 de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de Julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura, y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de éstas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de destoconamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Consejería competente en Patrimonio Cultural.

Los hallazgos de restos con valores arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en Patrimonio Cultural en el plazo de 48 horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería competente en Patrimonio Cultural.

Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierras, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

K. EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD CON LO INDICADO EN EL ARTÍCULO 75.4 DE LA LEY 15/2001.

K.1. ESTUDIO ECONÓMICO

K.1.1. INTRODUCCIÓN.

El estudio económico tiene como fin la valoración de costes y beneficios que produce la ejecución de las obras previstas por el Plan General en el momento cero, es decir, aquel que no tiene en cuenta los costes o ingresos posteriores de gestión y mantenimiento, una vez que se produzca la terminación y recepción de las obras. El estudio de sostenibilidad económica incorpora los costes e ingresos producidos durante la vigencia del Plan General, para lo cual se toma un tramo orientativo de 40 años.

K.1.2. MÓDULOS EMPLEADOS EN LA VALORACIÓN.

K.1.2.1. Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización.

K.1.2.1.1. Justificación de los módulos empleados en la valoración.

Los módulos empleados en la valoración han sido extraídos de los precios de referencia de los presupuestos de ejecución material del COADE 2013, así como de la base de precios de la Junta de Extremadura. Para el precio actual del suelo afectado se desarrolla en cada punto el método utilizado.

K.1.2.1.2. Viales.

Incluida la parte proporcional de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público: **Cpr=64,83 €/m²**

$$Cpr = Cp \times Q \times UT$$

Cp = Coste medio regional (463.05) €/m² en el año 2013

Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación=1

UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación

Urbanización (**)..... **0,14**

(**) aplicado a la superficie de viales, incluyendo acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y

rampas

K.1.2.1.3. Zonas Verdes.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

Zonas Verdes Públicas: Parques, Jardines y Áreas de Juego: **Cpr=46,31 €/m²**.

Cpr = Cp x Q x UT

Cp = Coste medio regional (463.05) €/m² en el año 2013

Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación=1

UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación

Estimación asimilada a jardines privados..... **0,10**

K.1.2.1.4. Equipamiento.

Equipamientos: **Cpr=694,58 €/m²**.

Cpr = Cp x Q x UT

Cp = Coste medio regional (463.05) €/m² en el año 2013

Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación=1

UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación

Estimación **1,50**

K.1.2.1.5. Gastos generales.

Se establecerá el 16 % de gastos generales. En los gastos generales están incluidos los costes para llevar a cabo los proyectos técnicos.

K.1.2.2. VALOR DEL SUELO.

K.1.2.2.1. Valor del suelo en sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

A continuación se determinará el valor del suelo afectado por las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado.

Según el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, todo el suelo urbanizable y las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado se ajustan a la definición de suelo rural.

Por lo tanto se considera a los efectos de valoración de dicho suelo como suelo rural.

Para la obtención del valor del suelo se utilizará los datos de la Consejería de Administración Pública y Hacienda que consiste en el valor de precios medios en el mercado.

Con todo ello el valor unitario por ha dependiendo del tipo de aprovechamiento del suelo y de su intensidad productiva son los siguientes:

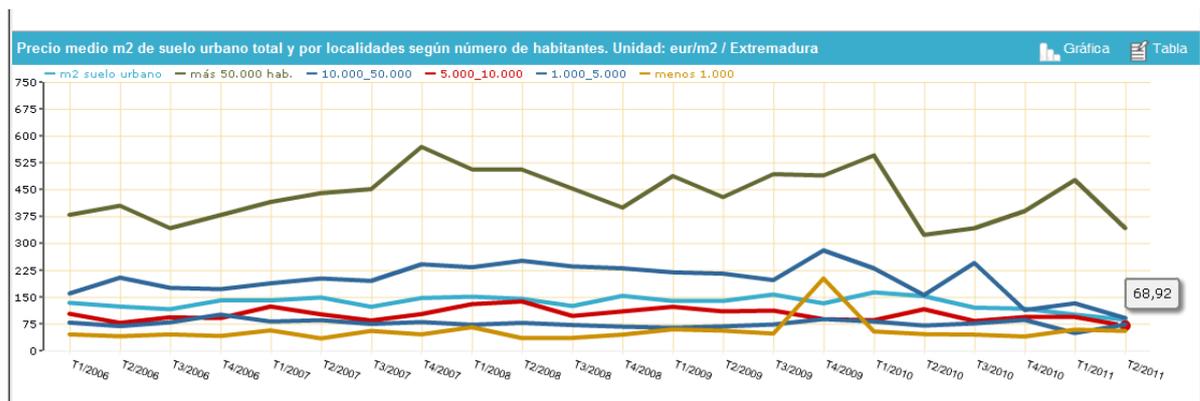
- O-Olivar en secano, intensidad productiva 2: 6.598,85 €/ha, lo que supone 0,659885 €/m².



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

K.1.2.2.2. Valor del suelo urbano.

Para el valor del suelo urbano de las obras públicas ordinarias se ha considerado el indicado por el Observatorio de la Vivienda de la Junta de Extremadura, se puede considerar que el precio aplicable es de **68,92 €/m²**.



Hay que tener en cuenta que el precio del suelo que ofrece el observatorio de la vivienda es suelo urbano consolidado, es decir con todas las instalaciones urbanas, y sin tener en cuenta la edificabilidad neta que sobre dicho suelo se aplica.

Por lo tanto este indicador se utilizará como comparación con los datos obtenidos en el presente estudio y servirá para la discusión de los resultados.

K.1.3. RESUMEN DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Las actuaciones del Plan General son las indicadas en el apartado referido a las Unidades de Actuación Urbanizadora de Suelo Urbano No consolidado y los Sectores de Suelo Urbanizable de esta memoria justificativa. Las unidades de actuación por obra pública ordinaria para completar la consolidación no son transformaciones urbanísticas, ni nuevos desarrollos. El coste de la terminación de los mismos se les impone a los propietarios mediante los métodos previstos en la LSOTEX, por lo que no se incluyen en este estudio económico, pero sí se tendrán en cuenta en el estudio de sostenibilidad económica, porque los viarios precisarán presupuesto para mantenimiento.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

K.1.4. MÉTODO DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

El presente estudio establecerá el precio mínimo del metro cuadrado de los solares lucrativos (teniendo en cuenta las cesiones), que haría rentable las diversas unidades de actuación urbanizadoras y sectores.

En el punto correspondiente se justificaron los módulos empleados en el presente estudio, para el cálculo de los costes que serían necesarios asumir para la ejecución de las diversas actuaciones urbanísticas.

Con todo ello se han estimado los siguientes costes:

- Coste de realización de la urbanización, incluyendo zonas verdes resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios
- 10 % de cesión obligatoria.
- Licencia de obra por la urbanización de la actuación urbanística.
- Coste de adquisición del suelo actual.
- Gastos generales.

Para el coste de realización de la urbanización se ha tenido en cuenta la urbanización de los viales con todas las instalaciones urbanas necesaria (electricidad, saneamiento, abastecimiento y telecomunicaciones).

En los gastos generales se incluyen aquellos costes imputables a las medidas medioambientales que serían necesarias para corregir o eliminar aquellos impactos negativos.

Para el sector y las unidades de actuación urbanizadoras, se toman los datos de la ordenación euros. Para ello se ha considerado las siguientes estimaciones:

- Superficie de viales: se obtiene de la ordenación detallada.
- Para el cálculo de los solares se ha restado a la superficie total del sector la superficie resultante de los viales.
- Para el cálculo de los solares lucrativos se ha restado a la superficie de solares la superficie resultante de dotaciones públicas.
- Para el cálculo de la edificabilidad neta se ha dividido el aprovechamiento objetivo entre la superficie resultante de los solares lucrativos.
- La superficie de dotaciones, zonas verdes y equipamientos, se ha obtenido de la ordenación detallada.

K.1.5. ESTUDIO ECONÓMICO UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SECTORES.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

NOMBRE	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE VIALES €/m2 de vial	COSTE DE EJECUCIÓN DE VIALES €	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE ZONAS VERDES PÚBLICAS €/m2 de zona verde	COSTE DE EJECUCIÓN DE ZONAS VERDES €	LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (VIALES Y ZONAS VERDES)	GASTOS GENERALES Y PROYECTOS DE LA URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PATRIMONIALIZABLE (m2 techo)	COSTE TOTAL DE LA TRANSFORMACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO	COSTE UNITARIO DE LA TRANSFORMACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO POR m2 de techo patrimonializable	COSTE UNITARIO DE LA TRANSFORMACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO POR m2 patrimonializable de solar con la edificabilidad neta de esta ordenación detallada
GRUPO 01	64,83 €	41.715,53 €	46,31 €	0,00 €	834,31 €	6.674,48 €	2.362,23	49.224,32 €	20,84 €	17,61 €
GRUPO 02	64,83 €	672.624,86 €	46,31 €	0,00 €	13.452,50 €	107.619,98 €	20.454,11	793.697,33 €	38,80 €	64,51 €
GRUPO 03	64,83 €	120.054,42 €	46,31 €	0,00 €	2.401,09 €	19.208,71 €	2.633,12	141.664,21 €	53,80 €	98,78 €
GRUPO 04	64,83 €	137.404,07 €	46,31 €	0,00 €	2.748,08 €	21.984,65 €	7.741,33	162.136,80 €	20,94 €	20,20 €
GRUPO 05	64,83 €	173.871,20 €	46,31 €	30.814,13 €	4.093,71 €	32.749,65 €	4.377,43	241.528,68 €	55,18 €	74,53 €
GRUPO 06	64,83 €	387.450,88 €	46,31 €	82.967,45 €	9.408,37 €	75.266,93 €	11.040,12	555.093,63 €	50,28 €	63,22 €
GRUPO 07	64,83 €	199.268,47 €	46,31 €	0,00 €	3.985,37 €	31.882,96 €	5.112,95	235.136,80 €	45,99 €	51,82 €
GRUPO 08	64,83 €	22.994,14 €	46,31 €	0,00 €	459,88 €	3.679,06 €	1.600,74	27.133,08 €	16,95 €	13,79 €
GRUPO 09	64,83 €	805.969,46 €	46,31 €	61.825,97 €	17.355,91 €	138.847,27 €	25.150,92	1.023.998,61 €	40,71 €	49,60 €

K.1.6. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO

Como conclusión del estudio económico se puede afirmar que aplicando el precio mínimo del metro cuadrado de los solares lucrativos establecidos en el presente estudio, las actuaciones planteadas en el Plan General Municipal, suplirían los costes derivados de su ejecución, por lo tanto, como mínimo éste debe ser el precio que han de venderse los solares, si bien dependerá del beneficio a obtener el precio final que se establezca, siendo ajeno al Plan General Municipal el beneficio de los promotores de la urbanización.

K.2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Una vez realizado el estudio económico de las actuaciones urbanizadoras previstas por el plan, se trata ahora de garantizar que la influencia de dichos desarrollos en la capacidad económica de las administraciones locales sea positiva. Y en caso de ser negativas, se habrá de estimar qué medidas pueden adoptarse, en concreto qué fondos necesarios implicarían a administraciones supramunicipales.

K.2.1. PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Se estima como **periodo de vigencia** del Plan General Municipal de **40 años a contar a partir de la aprobación definitiva**. El proceso será progresivo en el tiempo pero el presente



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

estudio de sostenibilidad se realiza suponiendo que todas las actuaciones están realizadas en el momento inicial, tanto para los ingresos como para los gastos. Se trata de un supuesto que permitirá comparar magnitudes.

K.2.2. ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

K.2.2.1. Superficies implicadas en el estudio de sostenibilidad económica.

K.2.2.2. Datos económicos municipales afectados por el estudio de sostenibilidad económica.

K.2.2.2.1. INGRESOS.

Del estudio de los gastos e ingresos del municipio facilitados por el Ayuntamiento se pueden deducir los siguientes ingresos:

los ingresos recurrentes son de APROXIMADAMENTE **0,472 €/m²** de suelo urbano por año. Estrictamente debería realizarse dividiendo únicamente por el suelo urbano consolidado, pero en la práctica de Catastro incluye todo el suelo urbano, consolidado o parcialmente consolidado.

K.2.2.2.2. GASTOS.

Del estudio de los gastos e ingresos del municipio facilitados por el Ayuntamiento se pueden deducir los siguientes gastos:

El coste actual de conservación de la urbanización es **0,1385 €/m²** de suelo urbano consolidado por año.

Dicha partida de gastos engloba lo siguiente:

- Reparación y mantenimiento de Infraestructura y bienes naturales.
- Reparación y mantenimiento de edificios y construcciones.
- Reparación y mantenimiento de mobiliario y enseres.
- Reparación y mantenimiento de equipamientos.

K.2.2.3. Costes derivados de la ejecución del plan general municipal.

K.2.2.3.1. Descripción de los costes derivados de la ejecución del Plan General.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

En el siguiente punto se enumeran los conceptos de los costes que supondría la ejecución del Plan General:

1. Incremento de los gastos de mantenimiento y conservación, dichos gastos son gastos recurrentes.
2. Construcción de los equipamientos.

K.2.2.3.2. Incremento de los gastos recurrentes durante 40 años.

Se aplicará la misma ratio al suelo que se va a desarrollar para calcular el gasto que supondrá su mantenimiento durante 40 años.

K.2.2.3.3. Incremento de gastos extraordinarios durante 40 años.

La construcción de los equipamientos obliga a la administración actuante, salvo convenio. En el presente estudio se va a hacer la estimación de que como media se agota una edificabilidad neta sobre parcela destinada a equipamiento público de 0,3 m²techo/m²suelo, y se aplica un coste de ejecución de equipamiento de 694,58 €/m²techo, como se indicó al inicio.

K.2.2.3.4. Costes derivados del mantenimiento de las OPO

Las zonas que se definieron como unidades de actuación por obra pública ordinaria para completar consolidación se van a considerar como generadoras de gastos, pues también sus viarios e instalaciones se habrán de mantener. Se les aplican los mismos valores que a los desarrollos urbanísticos.

K.2.2.3.5. Costes totales derivados de la ejecución del Plan General Municipal durante su vigencia.

Los costes totales vendrán dados por la suma de la suma de los gastos recurrentes y los gastos extraordinarios durante la vigencia del Plan General Municipal.

K.2.2.4. Ingresos derivados de la ejecución del plan general municipal,

K.2.2.4.1. Descripción de los ingresos derivados de la ejecución del Plan General Municipal.

En el siguiente punto se enumeran los conceptos de los ingresos que generaría la ejecución del Plan General Municipal

1. IBI urbana, son ingresos recurrentes.
2. Impuesto sobre vehículos de tracción, son ingresos recurrentes.
3. Impuesto sobre actividades, son ingresos recurrentes.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

4. Tasas por la prestación de servicios, son ingresos recurrentes.
5. Tasas por la realización de actividades, son ingresos recurrentes.
6. Tasas por utilización privativa, son ingresos recurrentes.
7. Ingresos por cesiones, son ingresos extraordinarios.
8. Ingresos por licencias de obra, son ingresos extraordinarios.

Se aplicará la misma ratio de ingresos al suelo que se va a desarrollar para calcular los ingresos recurrentes que supondrán durante 40 años.

K.2.2.4.2. Ingresos extraordinarios.

Los ingresos extraordinarios, que sólo se percibirán una vez son:

- Licencias de obras de urbanización
- Licencias de obras de edificación
- Ingreso por venta del suelo correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo. (Se estimará un precio de venta de suelo aplicándoles un 10% de beneficio al coste de su desarrollo, calculado en el apartado anterior)

K.2.2.4.3. Ingresos derivados de la realización de las OPO

No se van a computar los ingresos derivados de las zonas que se definieron como unidades de actuación por obra pública ordinaria para completar consolidación, pues por un lado está en gran medida edificadas y por otro ya contribuyen al IBI como urbanas. Esta aproximación se queda del lado de la seguridad.

K.2.2.4.4. Ingresos totales derivados de la ejecución del Plan General Municipal durante su vigencia,

El ingreso total será la suma de los conceptos anteriores:

1. Incremento de los ingresos corrientes o recurrentes
2. Incremento de los ingresos extraordinarios

K.2.3. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA,

K.2.3.1. INGRESOS Y GASTOS PARA LA ADMINISTRACIÓN



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALCONERA (BADAJOZ).
 MEMORIA JUSTIFICATIVA. SEPTIEMBRE DE 2017

NOMBRE	GASTO PARA AYTO. DE CONSERVACIÓN QUE SUPONE LA INCORPORACIÓN A SUC DURANTE LOS PRÓXIMOS 40 AÑOS	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS €/m2	GASTO PARA AYTO. DE EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (ESTIMANDO EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA DE 0,3) €	INGRESOS DE AYTO POR LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN LUCRATIVA AGOTANDO EDIFICABILIDAD	INCREMENTO DE INGRESOS POR IMPUESTOS RECURRENTES POR INCORPORACIÓN A SUC DURANTE LOS PRÓXIMOS 40 AÑOS €	SUPERFICIE DE SOLARES LIBRE DE CARGAS CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN POR LAS CESIONES DEL 10% con la edificabilidad neta	INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN POR VENTA DEL SUELO DE LA CESIÓN DEL 10% aplicando un margen de beneficio del 10%	TOTAL DE GASTOS PARA LA ADMINISTRACIÓN POR LA INCORPORACIÓN A SUC DURANTE LOS PRÓXIMOS 40 AÑOS €	TOTAL DE INGRESOS PARA LA ADMINISTRACIÓN POR LA INCORPORACIÓN A SUC DURANTE LOS PRÓXIMOS 40 AÑOS €	BALANCE ECONÓMICO PARA LA ADMINISTRACIÓN PARA LOS PRÓXIMOS 40 AÑOS €
GRUPO 01	20.772,62 €	694,58 €	0,00 €	26.738,07 €	70.791,88 €	310,61	6.016,31 €	20.772,62 €	104.380,57 €	83.607,95 €
GRUPO 02	179.866,29 €	694,58 €	1.754,442,27 €	231.520,06 €	612.973,94 €	1.367,14	97.007,45 €	1.934.308,57 €	954.953,95 €	979.354,62 €
GRUPO 03	23.154,76 €	694,58 €	152.989,17 €	29.804,32 €	78.910,09 €	159,34	17.314,51 €	176.143,94 €	128.430,01 €	47.713,92 €
GRUPO 04	68.074,58 €	694,58 €	260.832,36 €	87.624,15 €	231.994,23 €	891,65	19.816,72 €	328.906,94 €	342.183,18 €	13.276,24 €
GRUPO 05	38.493,58 €	694,58 €	0,00 €	49.548,12 €	131.183,90 €	360,08	29.520,17 €	38.493,58 €	214.345,90 €	175.852,32 €
GRUPO 06	97.082,96 €	694,58 €	0,00 €	124.963,12 €	330.853,12 €	975,56	67.844,78 €	97.082,96 €	533.069,38 €	435.986,42 €
GRUPO 07	44.961,53 €	694,58 €	0,00 €	57.873,53 €	153.226,30 €	504,20	28.738,94 €	44.961,53 €	243.824,14 €	198.862,61 €
GRUPO 08	14.076,36 €	694,58 €	0,00 €	18.118,80 €	47.971,44 €	218,62	3.316,27 €	14.076,36 €	69.866,38 €	55.790,02 €
GRUPO 09	221.168,43 €	694,58 €	669.844,66 €	284.683,30 €	753.729,25 €	2.293,96	125.155,39 €	891.013,09 €	1.180.923,84 €	289.910,75 €
TOTAL GRUPOS								3.814.040,79 €	5.130.314,13 €	1.316.273,34 €

De los datos anteriormente expuestos se deduce que los ingresos suplirían sobradamente los gastos recurrentes, y proporcionarían financiación propia para el coste de los equipamientos.

Alconera, septiembre de 2017

Firmado
 Por el Equipo Redactor: Inmaculada García Sanz, arquitecta