

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE FUENTE DEL ARCO (BADAJOZ)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EQUIPO REDACTOR:

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, ARQUITECTURA, VIVIENDA Y TERRITORIO DE
LA MANCOMUNIDAD DE AGUAS Y SERVICIOS DE LA COMARCA DE LLERENA

ARQUITECTA: MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA

ASESORA JURÍDICA: SYLVIA SOULT GUERRERO

ARQUITECTO TÉCNICO: JOSÉ LUÍS FERNÁNDEZ PIEDEHIERRO

DELINEANTE: LUÍS FERNÁNDEZ GARZÓN DÍAZ

ARQUITECTA COLABORADORA: ÁNGELES VILCHES TORRES

NOVIEMBRE DE 2.015

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ÍNDICE

0. INTRODUCCION _____	3
1. APARTADO PREVIO _____	4
2. DETERMINACIONES DEL PGM _____	5
OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL _____	5
OBJETIVOS PARTICULARES DEL PLAN GENERAL _____	5
3. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION _____	100
4. JUSTIFICACION PORMENORIZADA DERIVADA DEL PLIEGO DE CONDICIONES _____	133
a) JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 69,70 Y 75 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO _____	133
b) JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO _____	18
c) JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA _____	26
d) JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN ART 74 LSTOTEX. _____	30
e) JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACION A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTION DE SU EJECUCION _____	32
f) JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACION AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTORICO ARTÍSTICO EN PARTICULAR. _____	34
g) MEMORIA AMBIENTAL _____	37
h) JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES. _____	37
5. PARTICIPACION CIUDADANA _____	37
ANEXOS _____	38
CUADRO 1: SUPERFICIES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO _____	39
CUADRO 2 SUPERFICIES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _____	40
CUADRO 3 SUPERFICIES EN SUELO URBANIZABLE _____	40

0. INTRODUCCION

La elección del Plan General Municipal como instrumento de planeamiento adecuado para el municipio se deriva de lo estipulado por la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) en lo referente a la Ordenación Urbanística (art 68).

Por otra parte, la idoneidad de la redacción del presente PGM se establece en función de la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico del municipio, así como de la capacidad de gestión y programación de éste.

Este Plan General revisa y sustituye al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Fuente del Arco, cuyas características más sustanciales fueron analizadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

De las conclusiones del análisis realizado y de las consideraciones anteriormente expuestas se deduce la conveniencia y oportunidad del Plan General Municipal como instrumento más idóneo para el planeamiento de Fuente del Arco.

En virtud de lo previsto en la Disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras la modificación operada por la Ley 9/2010 de 18 de octubre, "los municipios con una población inferior a 2000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado" con sujeción a unas determinadas reglas.

Fuente del Arco cumple los requisitos exigibles para acogerse a este específico régimen y propone la aprobación de un Plan General que se adapta en su estructura documental a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX, pero con las peculiaridades específicas que posibilita este régimen simplificado.

1. APARTADO PREVIO

La excesiva formalidad introducida en los capítulos siguientes en cuanto a la justificación de los distintos apartados obligados por el Pliego de Condiciones administrativas del contrato para la redacción del PGM de Fuente del Arco, obligan en cierta forma a la inclusión de este apartado previo en el que plasmar las líneas generales que han definido el trabajo.

El encuadre temporal en el que se desarrolla la redacción del PGM viene caracterizado a nivel nacional y autonómico por un esfuerzo (casi prioritario en algunos aspectos) por facilitar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población y dotarla de mayores garantías de calidad. Para ello en los últimos años se ha vivido un verdadero aluvión de Leyes y Reglamentos (que junto con el CTE) están marcando las formas de hacer ciudad, abarcando todo el aspecto que va desde el urbanismo a las instalaciones últimas de cualquier tipo de edificación.

La redacción de un Plan General Municipal de Ordenación (PGM) conlleva el replanteo del modelo de ciudad, aún en el caso de que el PGM asuma los condicionantes derivados de la aplicación durante más de una década de un instrumento de ordenación general anterior, en el caso de Fuente del Arco, el PDSU de Fuente del Arco (aprobación definitiva 15/11/1982 y publicación BOP 24/12/1982), que han regulado todo el crecimiento urbano que hoy se observa.

De la reseña existente en la Memoria Informativa al Planeamiento urbanístico de Fuente del Arco, se deriva que las previsiones de suelo establecidas en el PDSU están casi cumplidas, de hecho las Modificaciones puntuales planteadas son tendentes a reclasificar suelo (ampliando perímetro de Suelo Urbano).

Las premisas establecidas desde el Ayuntamiento al inicio del desarrollo de los trabajos para la redacción del PGM han sido:

- Transparencia y participación ciudadana en el proceso de elaboración.
- Facilitar acceso a la vivienda a amplios sectores de la población,
- Canalizar las iniciativas urbanizadoras existentes en la población.
- Dotar al Municipio de Suelo Industrial, carente en la actualidad.
- Ordenar detalladamente las zonas de crecimiento, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución lo más pequeñas posibles.

Otros criterios propuestos para la ordenación general son:

Regular bordes y vacíos urbanos, y lograr una ordenación que plantee fachadas a lo que actualmente son traseras.

2. DETERMINACIONES DEL PGM

2.1. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL

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

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

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

2.2. OBJETIVOS PARTICULARES DEL PLAN GENERAL

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

A Territorio municipal.

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas:
 - LIC
 - Vías pecuarias.
 - Entorno embalse, cauces y riberas.
 - Entorno de elementos de valor cultural.

- Infraestructuras y equipamientos públicos: carreteras, ferrocarril, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.

- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.

- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

B Núcleo urbano.

B.1 Centro histórico.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación y reutilización.

- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.

- Regulación de las condiciones de edificación en las zonas que conforman la imagen del núcleo.

B.2 Ensanche.

- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos, y de modo particular el industrial, evitando la dispersión del mismo en la periferia del núcleo mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas, permitiendo así satisfacer la creciente demanda del mismo.

- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los elementos urbanos que la impiden o dificultan.

- Dignificación de la imagen urbana mediante la creación de espacios libres, erradicación de la infraedificación y de los usos incompatibles con el medio urbano.

C Equipamiento comunitario.

Educativo

- Mantenimiento del uso de Enseñanza en los terrenos ocupados por el Centro Escolar en uso.
- Adscripción de parcela colindante en Unidad de actuación urbanizadora con ordenación detallada, al uso dotacional para posible ampliación del centro existente.

Deportivo.

- Preservar para este uso la zona existente, Dotarla de clasificación y calificación necesarias, posibilitar su ampliación.

Sanitario.

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

Asistencial.

- Mantenimiento de suelo para este uso en los terrenos actualmente ocupados por el hogar del pensionista y por la guardería infantil.

Religioso.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Cultural.

- Mantenimiento del uso existente.

Administrativo.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Otros servicios urbanos.

- Mantenimiento de las instalaciones existentes en el cementerio.

Espacios Libres.

- Aunque se detectan cierto déficit en este equipamiento, se marca como objetivo la adecuación para este uso de la mayor cantidad de suelo público posible, así como la dignificación de algunos suelos ya calificados como espacios libres, pero escasamente acondicionados como tales.

- Así mismo se obtiene suelo para este uso en la mayor parte de las actuaciones planteadas (en los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de Actuación urbanizadora de nueva delimitación).

D. Infraestructuras**Red de saneamiento.**

Se describen a continuación posibles soluciones generales destinadas a las infraestructuras de la red de saneamiento y que atienden a las actuaciones de transformación urbanísticas contempladas en el Plan General Municipal y que afectarían tanto a las Unidades de Actuación como a los Sectores.

Estos nuevos desarrollos urbanísticos previstos, constituidos en sectores o Unidades de Actuación no son de gran entidad y por tanto no requieren soluciones independientes de las del núcleo urbano de Fuente del Arco con el fin de satisfacer sus necesidades de recogida y tratamiento de aguas residuales. Este sistema, viene condicionado por la solución propuesta para la depuración o tratamientos de estas aguas.

Como primera solución propuesta, se deberá de agrupar o unificar los dos vertidos diferentes que posee esta población al objeto de conducir las mismas hacia una única y futura estación depuradora o de tratamiento.

Por ello, se propone que la zona que corresponde al primer punto de vertido o "zona este", se deberá conducir o transportar solo las aguas residuales hacia la Avda. de la Estación en aquel tramo de red existente o de nueva creación donde se garantice que su incorporación aguas abajo funcione por gravedad. Por tanto, se deberá de instalar una pequeña estación de bombeo para aguas residuales sobre el Arroyo Galapagar y como se ha especificado anteriormente finalizar con el vertido en la red. De esta forma se conseguirá, que todas las aguas viertan hacia el actual emisario ubicado en la zona norte.

Como segunda solución propuesta, será el estudio para evacuar las aguas pluviales y por tanto se propone analizar la instalación de redes separativas de las aguas residuales y pluviales. Para ello debe analizarse lo siguiente:

- Por un lado, resolver la evacuación de aguas pluviales en la ampliación del núcleo urbano contemplado en el presente PGM como sistema separativo.

- Y por otro lado, ver cómo afectan los nuevos desarrollos y el previsible incremento de escorrentías generados por la ampliación de suelo y como afectan aguas abajo al núcleo existente y no deben de empeorar las condiciones hidrológicas existentes.

Y por último, se deberá de revisar, mantener y configurar el sistema actual de la red para futuras previsiones, por ejemplo (estudio de nuevos aliviaderos de tormenta, nuevos pozos de registros, limpieza y mantenimiento de ramales, modificación de capacidad de algunos tramos de colectores aguas abajo, etc.).

Red de depuración

En cumplimiento de la Ley de Aguas (RDL 1/2001) y el Real Decreto-Ley 11/995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, se deberá de disponer de un sistema de depuración.

De acuerdo al cumplimiento de la normativa vigente en este municipio se deberá de llevar a cabo una serie de actuaciones dirigidas a la reducción de contaminación de los vertidos de aguas residuales. Entre otras serían los siguientes:

- Agrupación de los vertidos:

Se trata de unificar las dos actuales zonas de vertidos diferentes que se producen en este municipio y conducir las por un solo emisario hacia la futura ubicación de estación depuradora de aguas residuales (EDAR).

- Ejecución de una estación depuradora de aguas residuales.

Se deberá de estudiar, diseñar y ejecutar una EDAR de acuerdo a los parámetros de diseño de esta población y teniendo en cuenta su previsión de crecimiento derivado de la ampliación que conlleva la aprobación del nuevo PGM.

Existen técnicamente sistemas de depuración desarrollados y efectivos para este tipo de poblaciones que garantizan su tratamiento antes de producirse el vertido al medio receptor.

Después de examinar los terrenos se considera que aguas abajo del Arroyo del Pilar García, justo antes de llegar a la vía férrea, a una distancia máxima aproximada de 200 metros lineales medidos desde dicho pilar, es una buena opción para la ubicación de la futura EDAR, dado que se encuentra alejada de la población, existe poca distancia para la prolongación del actual emisario y el terreno natural allí presenta un relieve más suave.

Red de Abastecimiento

- Mantenimiento de este uso en los terrenos ocupados por los depósitos de agua.
- Establecimiento de nuevos anillos de distribución en los nuevos sectores y Unidades de Actuación urbanizadoras, con conexión a los existentes.

Red eléctrica y alumbrado.

- Establecimiento de nuevas líneas de distribución en los nuevos sectores y Unidades de Actuación urbanizadoras, con conexión a los existentes.

Red viaria

- Completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.
- Dotación de Acerados en vías que ahora carecen de ellos y homogeneización de los tratamientos superficiales en áreas peatonales.
- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.
- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean capacidad para albergarlo.
- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

E. Intervención municipal.

- Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del Plan General.
- Regular la intervención municipal en el control de los actos de uso del suelo y edificación, incluyendo en el Plan General unas ordenanzas que regulen los distintos actos y expedientes administrativos, adaptadas a las características de la población.

3. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION

3.1. La ordenación territorial.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada, como ya se explicó en la Memoria de Información, por los asentamientos de población, con un único núcleo urbano, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta acepta y fomenta el desarrollo del núcleo, evitando la formación de otros núcleos de población.

El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, geomorfología, vegetación...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.

3.2. Núcleo urbano.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo central, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en los bordes.

El origen y desarrollo de Fuente del Arco, como ya se reseñó en la Memoria Informativa fue la edificación progresiva a lo largo de una vía de comunicación, el anterior PDSU delimitaba el suelo Urbano en base al medio edificado y las infraestructuras (tal como señalaban las distintas formulaciones de la Ley del Suelo en vigor en el momento de la redacción de este PDSU). Posteriormente, se construye la variante de la EX200, que cambia radicalmente la percepción del Núcleo de Población desde esta vía de comunicación.

Se identifica además para el crecimiento de la trama residencial unos terrenos situados al sur, junto a la carretera Ex 200.

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial), y mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

Respecto de los bordes del núcleo, cuya desordenada estructura es uno de los problemas urbanísticos de mayor envergadura, la ordenación propuesta se encamina a establecer en ellos una forma urbana definida y a su integración en la estructura existente.

El crecimiento poblacional estudiado para Fuente del Arco, es mínimo en relación a la demanda manifestada y cotejada sobre el municipio, que se estima en unas 10/15 viviendas año. Estas previsiones de crecimiento encajan el diseño propuesto.

La cuantificación del Suelo Industrial se realiza en base a la demanda Municipal de calificar y clasificar las zonas delimitadas para este uso.

3.3. Equipamientos y Espacios Libres.

Para la consecución del objetivo general que se marcó como punto de partida en lo que a estructura general y de espacios libres se refiere, y que es el de mejora del nivel de cobertura del equipamiento colectivo, el Plan General propone intervenciones encaminadas a la solución tanto de las carencias y deficiencias observadas como a la satisfacción de las demandas que generará el modelo de desarrollo propuesto, que según se ha mencionado anteriormente, parte de la aceptación del modelo actual. Estas intervenciones se plantean en primer lugar desde la asunción por parte del Plan de gran parte de la estructura de equipamientos existente o comprometida previamente al proceso de redacción del mismo. En segundo lugar es determinante para la ubicación de los equipamientos, y sobre todo de las áreas libres, la facilidad de gestión del suelo sobre el que se implantan.

Respecto al sistema de espacios libres, se detecta un evidente carencia de superficie en el suelo urbano consolidado, respecto los estándares marcados para poblaciones similares, si bien en Fuente del Arco existe una fuerte correlación del medio edificado con el medio rural, que mitigan esta carencia. Para las nuevas zonas de crecimiento, se han estudiado a nivel pormenorizado las previsiones establecidas en el art 74 de la LSOTEX y el 27 del Reglamento de Planeamiento RPLAEX).

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

En los cuadros que se acompañan (páginas 41 y 42 de la presente memoria) se establecen los valores netos totales para cada tipo de suelo. De ellos se establecen los siguientes valores de suelo para equipamiento público.

- En Suelo Urbano Consolidado existen:

7.289,49 m ² suelo de Equipamientos
9.687,06 m ² suelo de Zonas Verdes y Espacios Libres

- En Suelo Urbano NO Consolidado están previstos:

10.196,72 m ² de Dotaciones (Equipamientos y Zonas Verdes y Espacios Libres)

- En Suelo Urbanizable se prevén las siguientes superficies:

1.020,71 m ² de Dotaciones (Equipamientos y Zonas Verdes y Espacios Libres)
--

3.4. Infraestructuras.

Actuaciones

1. Se prevé para las zonas nuevas de suelo una mejora de la Red de abastecimiento.
2. La Red de Saneamiento cuenta con un punto de vertido en un arroyo situado al este del municipio, hasta donde se canalizará el emisario de saneamiento de las nuevas zonas de crecimiento.
3. Las redes de Alumbrado público, Electricidad y Telefonía se ajustarán a las determinaciones de las diferentes compañías suministradoras para las nuevas zonas de suelo.
4. La pavimentación de las futuras calles se ajustarán a lo dispuesto en el Plan General Municipal, tanto en la forma de ejecución como en los materiales y acabados.

4. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DERIVADA DEL PLIEGO DE CONDICIONES**a) JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 69,70 Y 75 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO****3.1. Justificación de la adecuación del plan al artículo 69 de la LESOTEX.**

El presente Plan General Municipal de Fuente del Arco se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 69 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia a la función del Plan dado que el mismo:

a) Define la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal, distinguiendo entre las determinaciones de carácter estructural y detallado, según los criterios contenidos en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, según se detalla más abajo, utilizando al efecto la estructuración documental de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento.

b) Los fines y objetivos contemplados por el Plan se enmarcan dentro de los definidos al respecto por el artículo 5 de la LSOTEX, y en concreto por los siguientes:

- Define los diferentes Núcleos Urbanos que conforman el término municipal de Valverde de Leganés: Núcleo Urbano de la localidad de Valverde de Leganés.

- Establece las posibilidades para el desarrollo urbano del núcleo de población definido en función de sus necesidades, compatibilizando ello con la posible reforma interior en el intento de mejorar su estructura urbana y dotacional: Unidades de Actuación de carácter dotacional o del tejido urbano en el anterior suelo urbano.

- Adopta las medidas adecuadas para preservar el medio rural y natural del territorio: Establece diferentes criterios de valoración del territorio para adoptar en función de ello sus normas de protección.

- Fija las intensidades de usos lucrativos en función de la estructura urbana preexistente, adecuando o propiciando la adecuada previsión de los estándares urbanísticos de dotaciones precisas: Establece con claridad la calificación del suelo, limitando la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado y no desarrollado por las anteriores Normas, adaptando sus intensidades a las determinaciones de la LSOTEX.

- Sistematiza la ubicación de las dotaciones públicas de tal manera que tengan una lectura unitaria de la organización del territorio: Se establece una ordenación estructural que afecta tanto a los sistemas generales como a

las dotaciones de carácter local que permiten la lectura unitaria de las dotaciones públicas.

- Resuelve el sistema de la red de transportes mediante la adecuada previsión del sistema viario: Se establecen los viarios generales para resolver el conjunto de la localidad, junto con los viarios locales estructurantes, así como previendo las variantes de carretera precisas en el suelo no urbanizable.

- Protege el patrimonio arquitectónico de interés: Confecciona el pertinente Catalogo, así como remite a un posterior Plan Especial aquellas áreas que resultan de interés.

3.2. Justificación de la adecuación del plan al artículo 70 de la LESOTEX.

El presente Plan General Municipal de Fuente del Arco se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 70 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia al contenido del Plan dado que el mismo:

a) Establece la ordenación estructural del territorio mediante las siguientes determinaciones:

- Fija el modelo territorial de evolución urbana y de ocupación del territorio definiendo con claridad los diferentes núcleos urbanos integrados en el término municipal, que en el presente Plan General se reduce a la localidad Valverde de Leganés, previendo su crecimiento sostenido a medio plazo en función de las necesidades detectadas de vivienda e industria.

- Establece las oportunas clasificaciones de suelo en función de las determinaciones que al respecto especifica la Ley, diferenciando el Suelo urbano en sus dos categorías, Consolidado y no Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.

- Realiza el señalamiento indicativo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, estableciendo la secuencia lógica de su desarrollo.

- Establece los usos globales y compatibles en todo el territorio del Plan en función de las zonas de ordenación urbanística definidas, así como las intensidades de su implantación.

- Establece las medidas precisas para la protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.

- Determina la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público: Parques y Jardines (5.000 m² cada 1.000 habitantes), Redes de transporte de carácter supramunicipal y Sistemas Generales de dotaciones públicas, así como aquellas otras dotaciones públicas de carácter local que se consideran estructurantes del territorio.

- Establece las delimitaciones oportunas en el Suelo no Urbanizable al objeto de su categorización, cuyo fin es la protección del territorio de relevante valor.
- Define los objetivos a establecer en desarrollo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, previendo el destino, en su caso, de parte de los terrenos a viviendas de protección pública. b) Realiza las previsiones oportunas en orden a la programación y gestión de las dotaciones públicas. c) Realiza la ordenación detallada del Suelo Urbano, así como la ordenación de los sectores del Suelo Urbanizable preciso para su inmediata incorporación al proceso urbanizador y , en concreto, las siguientes:
 - El diseño de la red complementaria de las dotaciones públicas propuestas.
 - La definición de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística, expresando en cada una de ellas los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas y de parcelación.
 - La definición de las reservas dotacionales públicas en función de los estándares mínimos de calidad urbana.
 - La delimitación de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

3.3. Justificación de la adecuación del plan al artículo 75 de la LSOTEX.

El Plan General Municipal de Fuente del Arco se adecua a las determinaciones fijadas en el Artículo 75 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que hace referencia al contenido documental del Plan dado que el mismo, ajustándose a las prescripciones de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento, se compone de los siguientes documentos

MEMORIA INFORMATIVA

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICO-FINANCIERAS
- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- NORMAS URBANÍSTICAS
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
- MEMORIA AMBIENTAL

Con el desarrollo relacionado en el índice de cada documento.

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

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

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

b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

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

d) Evaluación de Impacto ambiental: Desarrollada como parte de la Memoria Justificativa.

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

RELACION PLANOS DE INFORMACIÓN PGM FUENTE DEL ARCO.

I.U.1	LOCALIZACIÓN Y SITUACIÓN.	Escala 1:50.000
I.U.2 (1-7)	ESTUDIO DEL TERMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
I.U.3	VALORACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:30.000
I.U.4 (1-2)	ESTUDIO DEL NÚCLEO URBANO.	Escala 1:1.000
I.U.5	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	Escala 1:2.000
I.U.6	ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO.	Escala 1:2.000
I.U.7	EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS URBANO.	Escala 1:4.000
I.U.8.1	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	Escala 1:2.000
I.U.8.2	RED DE SANEAMIENTO	Escala 1:2.000
I.U.8.3	RED DE SUMINISTRO ELECTRICO, ALUMBRADO PÚBLICO	

	Y TELEFONÍA	Escala 1:2.000
I.U.9	RED VIARIA	Escala 1:2.000

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

RELACIÓN PLANOS DE ORDENACIÓN PGM FUENTE DEL ARCO

OE.1.1	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:20.000
OE.1.2	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:20.000
OE.2.1	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.2	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.3	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.4	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.5	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.6	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.7	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.3	NÚCLEO URBANO. ESTUDIO COMPARATIVO PDSU Y PGM.	Escala 1:2.000
OE.4	NÚCLEO URBANO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO	Escala 1:2.000
OE.5	USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS Y RED DOTACIONAL BÁSICA.	Escala 1:2.000
OE.6.1.1	CATALOGO DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.2	CATALOGO DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.3	CATALOGO DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.4	CATALOGO DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.5	CATALOGO DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.2	CATALOGO DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES: NÚCLEO URBANO.	Escala 1:2.000

ORDENACIÓN DETALLADA

OD.1	ORDENACIÓN Y GESTIÓN. TIPOS DE VIALES.	Escala 1:2.000
OD.2	INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO	Escala 1:2.000
OD.3	INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO	Escala 1:2.000
OD.4	INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA	Escala 1:2.000

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

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

- a) Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.

5.- Evaluación analítica de las posibles implicaciones económico-financieras Ajustada a lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX.

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

b).-JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

1. Suelo urbano.

1.1. Delimitación.

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

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

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

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

acoger los nuevos desarrollos urbanos, así como por la necesidad de habilitar para el uso industrial terrenos más adecuados que los que El Plan General propone para el núcleo urbano un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en cuanto al casco urbano tradicional, y en cuanto a las zonas de suelo urbano de ensanche que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama y el control de su crecimiento.

La ordenación del crecimiento urbano se orientará hacia la solución de los desajustes provocados por la implantación de edificaciones y actuaciones sin regulación ni planificación, respetando en lo posible los nuevos viarios propuestos sobre caminos públicos.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos existentes, manteniendo la ubicación de aquellos que demandan mayor superficie, e implantando nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales en la actualidad soportan dicho uso.

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

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

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

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

1.2. Usos globales.

Al suelo clasificado como urbano se le asigna como uso global el residencial, con excepción de los terrenos destinados a equipamientos y de las zonas industriales consolidadas, o de nueva creación, cuyos usos globales serán éstos.

El uso residencial podrá ser compatible con actividades terciarias, o de pequeñas industrias y talleres, estando limitados estos usos en función del área normativa en que se establecen.

1.3. Áreas normativas.

Según se analiza en la Memoria de Información Urbanística, cabe determinar en el núcleo urbano dos áreas diferenciadas, cada una de ellas con sus propias características estructurales, tipológicas y funcionales. De la definición de estas áreas, y tomando como punto de partida los objetivos ya expuestos, así como la opción mantenida de aceptación y mejora de la estructura urbana existente, se deriva la ordenación propuesta en este Plan General, y que se concreta en el establecimiento de sendas zonas o áreas normativas. La reciente creación de una nueva zona de uso global industrial motiva consecuentemente el establecimiento de un área normativa específica.

Zona residencial Casco Antiguo (CA).

Comprende la parte central del casco. Es una zona de uso exclusivamente residencial y de servicios. Es la parte simbólica y representativa de la ciudad, que viene definido por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y calles limítrofes y debe ser conservada para garantizar la identidad cultural e histórica de la población.

Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Zonas residencial ensanche (RE).

Comprende la parte periférica del casco. Se da aquí una mayor diversidad de usos y de tipologías edificatorias que en el área central. La normativa propia de esta zona, contempla estas particularidades, permitiendo mayor libertad de usos y menores restricciones estéticas y de aprovechamiento que en el área anterior.

Zona Residencial de Baja Densidad: (RBD)

Comprende áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EL) Edificación Libre.

Zona industrial (Área normativa IN-03).

Comprende los terrenos del polígono industrial clasificados como suelo urbano, exterior al núcleo y ubicada en la zona situada al norte de la carretera BA-089. En ellos el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales. Las tipologías edificatorias corresponden a las industriales, en hilera o aisladas, así como la edificación singular.

Zona de Uso Terciario (T)

Corresponde al área de suelo urbanizable con uso terciario y tipología edificatoria libre (EL)

1.4. Detalle de la ordenación.

La ordenación detallada de todas las áreas del suelo urbano municipal se concreta en plano de ordenación detallada nº OD-1 en el que se expresa gráficamente, para cada manzana, el uso asignado, el número de plantas establecido y la tipología edificatoria a que habrán de ajustarse las nuevas construcciones.

1.5. Intervenciones en suelo urbano.

En este apartado se exponen y caracterizan los diferentes tipos de intervención propuestos, cuya ejecución se encamina a la solución de los problemas urbanísticos detectados en el análisis de la información urbanística y sintetizada anteriormente.

Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

Actuaciones urbanizadoras, sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General.

Se delimitan doce unidades de Actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-4, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación de carácter estructural de cada una de ellas en el Capítulo 3 del Título III de las normas urbanísticas, y las de carácter detallado en el Capítulo 3 del Título IV.

Actuaciones de urbanización:

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, y cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en el plano Ordenación OE_4, viniendo detalladas las condiciones particulares en la Sección 1ª del Capítulo 3 del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Actuación de ordenación, ampliación y regularización de calle, en los terrenos situados en la calle Pozo frente a la gasolinera.

2. Suelo urbanizable.

2.1 Delimitación.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

Se plasman los criterios transmitidos en las distintas reuniones mantenidas en Ayuntamiento con la Sra. Alcaldesa miembros de la Corporación local y técnicos municipales y de la O.G.U., respecto las zonas de estudio para su inclusión como zonas de crecimiento, capaces de ubicar las zonas de crecimiento, en este caso industrial, del municipio, en base a esto, se recoge un único sector de Suelo Urbanizable, constituyendo un área de Reparto. Se corresponde a un uso global Industrial. Esta zona de Suelo Urbanizable recoge las premisas de crecimiento manifestadas por el Ayuntamiento, en las diversas reuniones mantenidas. En su totalidad se trata de suelo Industrial.

Se delimitan un sector de nueva creación, de uso industrial (SUB1) situado al sureste del municipio; junto a la carretera EX 200.

El Plan General contiene la ordenación detallada de éste único sector delimitado.

2.2 Condiciones particulares

Como ya se explicó con anterioridad, el Plan General propone una sustancial modificación de las condiciones de ordenación estructural y detallada del nuevo sector de industrial, en relación al planeamiento anterior.

Las condiciones generales de ordenación del sector delimitado son las siguientes:

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL SUELO URBANIZABLE				
Áreas de Reparto				
Sectores				
Identificador	Localización	Uso Global	Superficie	Aprovechamiento medio
SUB 1	Al sureste del municipio; junto a la carretera EX 200	INDUSTRIAL	8.201,61	0,50
			8.201,61	

Reservas de suelo para dotaciones públicas: Las establecidas en la disposición adicional tercera de la del suelo de Extremadura.

Las condiciones particulares de composición a que deberá ajustarse la ordenación detallada de este sector se establecen en las fichas particularizadas que se incluyen en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

3. Suelo no urbanizable

3.1. Delimitación.

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

1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

2º Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

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

4º Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Los suelos clasificados en aplicación de alguna de las circunstancias descritas en los puntos 1º, 2º y 3º, se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (**SNUP**), en tanto que los clasificados en virtud de las circunstancias descritas en el punto 4º constituyen el suelo no urbanizable común (**SNUC**).

La localización e identificación de esta zona (**SNUC**) se contiene en los planos de ordenación estructural OE-2.

A su vez, en el suelo no urbanizable de protección se distinguen las siguientes subcategorías:

Atendiendo a la distinción establecida en el artículo anterior, y en base a lo dispuesto en el art 11.2 de la LSOTEX se establecen los siguientes tipos de Suelo no Urbanizable protegido, atendiendo a las categorías derivadas del art 6 RPLANEX:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • SNU de PROTECCIÓN NATURAL <ul style="list-style-type: none"> - LIC y zonas de alto valor ecológico - Monumento Natural - Riesgo de Inestabilidad de taludes | <p>(SNUP-N)
(SNUP-N. LIC)
(SNUP-N. MON)
(SNUP-N. INEST)</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • SNU de PROTECCIÓN AMBIENTAL <ul style="list-style-type: none"> - Hidráulica - Vías Pecuarias - Arqueológico - Bien de Interés Cultural | <p>(SNUP-A)
(SNUP-A. HDR)
(SNUP-A. VPEC)
(SNUP-A. ARQ)
(SNUP-A. BIC)</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • SNU de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL | <p>(SNUP-E)</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • SNU de PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO | <p>(SNUP-M)</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • SNU de PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS <ul style="list-style-type: none"> - Vías - Ferroviario - Cementerio | <p>(SNUP-I)
(SNUP-I. VIAS)
(SNUP-I. FFCC)
(SNUP-I. CEM)</p> |

3.2. Condiciones generales para el suelo no urbanizable

La ordenación propuesta en suelo no urbanizable, encaminada a preservar sus condiciones naturales, comprende los siguientes aspectos:

- Determinación de las condiciones generales reguladoras de la edificación y de los usos de cada una de las áreas que se señalan, y que en cada caso han tratado de adaptarse a las características y cualidad específicas de las mismas.
- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas de los actos de parcelación, edificación y uso del suelo que pueden dar lugar a la formación de aquél.
- Regulación específica de las construcciones e instalaciones de utilidad pública y social.

3.3. Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

La localización territorial y la delimitación de las áreas de protección establecidas se expresan gráficamente en el plano de ordenación nº OE-2 de este Plan General.

Áreas de protección Natural:

Aquellas en las que se hagan presentes valores naturales incluidos en parques, reservas naturales o figuras análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable Protección Natural el Plan General Municipal distingue entre:

- LIC y zonas de alto valor ecológico (SNUP-N.LIC)

En el término municipal existe un área perteneciente al Lugar de Interés Comunitario "Valdecigüeñas" (ES4310045), así catalogado con arreglo a la Directiva Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

- Monumento Natural (SNUP-N.MON)

La Mina de La Jayona es declarado Monumento Natural mediante el decreto 115/1997 de 23 de septiembre (D.O.E nº 114, de 30 de septiembre de 1997).

-Riesgo de Inestabilidad de taludes (SNUP-N.INEST)

Es la parte de suelo no urbanizable de protección por su interés natural, delimitada en el Plano OE2, comprende los terrenos pertenecientes al término situados en zonas de inestabilidad de taludes.

Le son de aplicación parte de las normas de protecciones generales, y además cualquier parcelación, o edificación permitida en esta zona garantizará con carácter previo la reposición de especies de arbolado autóctonas.

Áreas de protección Ambiental.

Las subcategorías: SNU Protección HDR, SNU Protección VPEC, SNU Protección ARQ y SNU Protección BIC, corresponden a los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto en su legislación reguladora.

- Hidráulica

Se trata del Suelo No Urbanizable formado por las Zona Dominio Público Hidrografía, corresponde a la Protección de las aguas, en particular de la ribera del río Viar, que cruza el término municipal y el arroyo Moro que lo separa de Sevilla.

Otras corrientes fluviales en el pueblo son: La Ribera del Ara y el Arroyo del Galapagar y los veneros que abundan alrededor del municipio que son: Caño Lobo, La Ujana, Los Manaderos, Agua Fría, El Guindal, La Judía, la Fuente del Valle y La Madre del Agua.

- Vías Pecuarias

Dominios públicos de la red de caminos y vías pecuarias.

La precariedad de estos elementos territoriales hace necesario establecer medidas de protección muy exigentes que por otra parte no hacen sino remarcar la protección que por la ley sectorial les corresponde.

Es preciso en primer lugar reafirmar su condición de bienes de dominio público, en el que no es posible autorizar sino ocupaciones temporales debidamente reglamentadas por el organismo competente.

Las vías pecuarias que transcurren por el término municipal de Fuente del Arco son las definidas en el proyecto de clasificación aprobado por **O.M. 02-02-1957 | B.O.E. 24-02-1957**, siendo su relación la siguiente:

Primera: Cañada Real de las Merinas. Longitud aproximada, 1.500 m metros. Anchura, 75,22 m.

Dirección NO-SE.

Segunda: Cañada Real de la Senda. Longitud aproximada, 8.500 metros. Anchura, 75.22 m. Dirección

Este - Oeste.

Tercera: Cañada Real del Pencón. Longitud aproximada, 10.000 metros. Anchura, 75.22 m. Dirección

Noroeste-sureste.

Cuarta: Cordel de Guadalcanal. Longitud aproximada, 5.000 metros. Anchura, 37.61 m.

Dirección

Noroeste-sureste.

La delimitación gráfica de los terrenos de dominio público de vías pecuarias que se refleja en los planos tiene carácter orientativo, no prejuzgando su trazado y linderos legales, cuya definición es competencia exclusiva de los órganos titulares.

- Arqueológico

Son aquellos terrenos de suelo no urbanizable que requieren de una especial protección por existir yacimientos de carácter arqueológico, reseñados en los planos OE2 y OE6.

- Bien de Interés Cultural

Tienen esta calificación los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la carta Arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por la dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura (Inventario de Bienes Inmuebles e Inventario de Arquitectura Vernácula) y los elementos de interés arquitectónicos incluidos en el catálogo de este Plan General Municipal, así como los entornos de protección correspondientes a los mismos, entornos fijados, para los dos primeros casos, en función de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, desde el vestigio más exterior del bien.

Área de protección ESTRUCTURAL:

Es la parte de suelo no urbanizable de protección por su interés ecológico-ambiental, delimitada en el Plano OE2, comprende los terrenos pertenecientes al término situados en zonas de alto valor ecológico.

Aquellos terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por su destino a las actividades propias del sector primario, como son las hidrológicas, agrícolas, ganaderas y forestales.

Área de Protección del PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO

Se clasificará como Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio Histórico Minero el Cerro del Fogón, situado al noroeste del núcleo urbano, por la presencia de infraestructuras mineras con valor ambiental que aportan información sobre los procesos mineros desarrollados en el municipio a principios del siglo XX. Mediante esta clasificación se busca la conservación de los restos más destacados de la antigua fundición de Fuente del Arco, como son la chimenea, el canal de humos y otras infraestructuras asociadas.

Área de Protección INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

Dominios públicos y zonas de protección de las infraestructuras y equipamientos Definidas por referencia a su legislación específica con las siguientes variedades:

- Vías:

Es la situada en los bordes de las carreteras del Término Municipal. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las

carreteras sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa del Estado sobre las distintas clases de vías, Ley de Carreteras. Ley 25/1.988, del 29 de Julio, el [Real Decreto 1812/1994](#), de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE del 23).y Ley 7/1997, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, y demás disposiciones del organismo del que dependa la carretera.

- Ferroviano:

Normas protección trazado ferroviario, serán de aplicación la de la Normativa sectorial específica

- Cementerio

Protección Cementerio. En base al Reglamento de Policía mortuoria se establece una zona de protección del cementerio, incluida por las líneas imaginarias formadas por las paralelas a la extensión actual del cementerio a una distancia de 200 m. En esta zona no podrá autorizarse edificación alguna salvo servicios municipales de o tanatorio.

c) JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 70 de la LSOTEX Extremadura y en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en este Capítulo se diferencian las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica.

c.1.2 Documentos que definen la ordenación estructural.

- De las Normas Urbanísticas:

- Título 1
- Título 2
- Título 3

- De los Planos:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE.1.1	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:20.000
OE.1.2	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:20.000
OE.2.1	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.2	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000

OE.2.3	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.4	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.5	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.6	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.2.7	CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.	Escala 1:10.000
OE.3	NÚCLEO URBANO. ESTUDIO COMPARATIVO PDSU Y PGM	Escala 1:2.000
OE.4	NÚCLEO URBANO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.	Escala 1:2.000
OE.5	USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS Y RED DOTACIONAL BÁSICA.	Escala 1:2.000
OE.6.1.1	CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.2	CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.3	CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.4	CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.1.5	CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS: TÉRMINO MUNICIPAL.	Escala 1:10.000
OE.6.2	CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS: NÚCLEO URBANO.	Escala 1/2.000

-Fichas del Catálogo

- Previsiones de programación y evaluación económica.

c.1.3 Documentos que definen la ordenación detallada.

- De las Normas Urbanísticas:

- Título IV

- De los Planos:

OD.1	ORDENACIÓN Y GESTIÓN. TIPOS DE VIALES	Escala 1:2.000
OD.2	INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO	Escala 1:2.000
OD.3	INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO	Escala 1:2.000
OD.4	INFRAESTRUCTURAS. RED DE ELECTRICIDAD	Escala 1:2.000

* 1 Determinaciones de ordenación estructural:

La ordenación estructural del Término Municipal, en los términos expresados en el artículo 70 de la LSOTEX, la podemos esquematizar para el caso del PGM de **FUENTE DEL ARCO** (Badajoz) en el siguiente cuadro:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
Determinación	Determinación escrita	Determinación gráfica: Planos
La fijación de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.	Sección 1 capítulo 1 Título 3 de N.N.U.U.	OE.1.
La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.	Sección 2 capítulo 1 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2.
La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.	Capítulo 2 y Capítulo 3 Título 3 de N.N.U.U.	OE.4.
El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas	Capítulo 3 Título 2	OE.5.
La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.	Sección 2 capítulo 3 Título 3 de N.N.U.U.	OE.4. y OE.5.
Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.	Sección 5 Capítulo 4 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2
Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.		
Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas	Sección 1 Capítulo 4 título 3 de N.N.U.U.	OE.5.
Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.	Sección 1 Capítulo Título 3 de N.N.U.U.	OE.5.
La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.	Sección 2 Capítulo 4 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2
Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.	No lo recoge a no ser exigible según Disposición Adicional Tercera.	
Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.	Capítulos 6 y 7 Título 3 de N.N.U.U.	OE.5.
La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General	Capítulo 1 Título 2 de N.N.U.U.	OE.3.
La definición de los actos prohibidos y de los expresamente permitidos en el suelo no urbanizable.	Sección 2 Capítulo 4 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2.
La determinación de las condiciones que deben reunir las edificaciones en el suelo no urbanizable de modo que no puedan formarse en él nuevos núcleos de población.	Sección 5 Capítulo 4 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2.
La determinación de las condiciones de ordenación en el suelo no urbanizable precisas para garantizar la preservación de su carácter rural.	Sección 2 Capítulo 4 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2.

La fijación de las condiciones, requisitos y las limitaciones a que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.	Sección 5 Capítulo 4 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2.
La delimitación, en suelo no urbanizable, de zonas homogéneas para la autorización de viviendas familiares.	Sección 4 Capítulo 4 Título 3 de N.N.U.U.	OE.2.

*** 2 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 esquematizadas en el siguiente cuadro:

ORDENACION DETALLADA		
Determinación	Determinación Escrita	Determinación gráfica: Planos
El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural		OD.1
La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano. La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.	Sección 2 capítulo 1 título 4 de N.N.U.U.	OD.1
Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.	Capítulo 1 y 2 de Título 4 de de N.N.U.U.	OD.1
La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.	Capítulo 3 de título 4 de NNUU	OD.1
El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.		OD.1
La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas	Sección 1 capítulo 3 de título 4 de NNUU	OD.1
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, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes	Sección 2 capítulo 7 título 3	OD.2, OD.3, OD.4

d) JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN ART 74 LSOTEX.

d1) Cumplimiento art 74.1 LSOTEX (y 27.1 del RPLAEX)

La superficie total delimitada de **Suelo clasificado como urbano** asciende a 240.705,05 m².

Correspondiendo: 171.258,51 m² a Suelo Urbano Consolidado

69.446,54 m² a Suelo urbano no consolidado,

Según estas cifras y de los totales expresados en los CUADROS 1 y 2 de los ANEXOS, tenemos las siguientes cifras de edificabilidades totales correspondientes a las zonas de ordenación urbanística:

Suelo urbano consolidado.					
171.258,51 m ² (A)					
Tipología residencial	superficie total manzanas (B)	Edificabilidad resultante neta por manzana* (C)	total m ² residencial (B) x (C) = (D)	Edificabilidad Resultante m ² techo/m ² suelo (D) / (A)	
Residencial en Suelo Urbano Consolidado	133.830,77	0,9	120.447,69	0,703	m ² t/m ² s
Suelo Urbano no consolidado					
Tipología residencial	superficie total manzanas	edif resultante*	total m ² resid		
Residencial	52.845,31	0,65	34.349,45	0,495	m ² t/m ² s
TOTAL APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL					
EN SUELO URBANO					

- Nota: edificabilidades calculadas de la aplicación de las condiciones de edificación.

Por tanto obtenemos una relación menor de 1 m²/m² para todo el suelo urbano, en justificación del apartado 1 del art 74.

Total Suelo Urbanizable (SUB) delimitado 8.201,61 m² de suelo Industrial

d2) Cumplimiento art 74.2 LSOTEX

El cumplimiento del resto de los estándares establecidos en el artículo 74.2 a nivel global y a nivel detallado respecto las nuevas incorporaciones de Suelo Urbano y Urbanizable, se detallan en cada cuadro de condiciones de las distintas Unidades de Ejecución y de los Sectores de Suelo Urbanizable, en los que se determinan las condiciones y superficies de cesión obligatoria, dotaciones, zonas verdes, y previsión de plazas de aparcamiento acordes al artículo 74.2. de la LSOTEX.

d3) Cumplimiento art 74.3 LSOTEX

En virtud de lo previsto en la Disposición adicional tercera de la LSOTEX para el suelo urbano no es obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

El porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública para los nuevos sectores de suelo urbanizable delimitados, se fija según el establecido legalmente en el momento de la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, actualmente se fija en un 40%, tal y como se recoge en dicho artículo.

La estimación de viviendas del Plan General Municipal es la siguiente:

- Suelo Urbano Consolidado (según Catastro):
 - Viviendas principales: 324
 - Viviendas secundarias: 207
 - Viviendas vacías: 44

Lo que arroja un total de: **575 viviendas**

- Suelo Urbano NO Consolidado:
 - Viviendas previstas: **223 viviendas** (previstas para una densidad estimada de 35 viv/ha)

e) JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN

La premisa inicial es la simplificación de la gestión y ejecución del planeamiento, por tratarse de un Municipio de escasa dotación a nivel de personal técnico.

La causa real de muchos problemas urbanísticos es la dificultad de la gestión. Para que esta sea operativa, no sólo debe disponer del apoyo municipal, sino que debe ejercerse con autoridad para que sea aceptada. Esta autoridad debe nacer de la capacidad de explicar las ventajas de la transformación urbana, de facilitar la incorporación de entidad urbanizadora que agilicen y financien el proceso y de arbitrar equitativamente entre unos y otros propietarios.

Casi todas las zonas de desarrollo previstas, a nivel de Unidades de Ejecución y de Sectores de Suelo Urbanizable, se sitúan sobre terrenos de propiedad privada encomendándose la iniciativa para su desarrollo a la iniciativa privada.

La actividad administrativa de ejecución comprende:

-La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución. En este caso, las formas de gestión no se limitan inicialmente, previéndose que puedan utilizarse las formas de gestión contempladas en la Ley 15/2001.

-La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.

Estas determinaciones de organización temporal, no se contemplan inicialmente ni en las actuaciones de suelo urbano no consolidado ni para el resto de actuaciones en suelo urbanizable, dado que se trata de operaciones de ampliación del casco urbano, que completan la ordenación existente, y que inicialmente no demandan prioridad ninguna de ellas, frente a otras.

La actividad de ejecución del PGM se organizará temporalmente según criterios lógicos que se adecúen a la demanda de desarrollo urbano del municipio.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Título 4º de las Normativa Urbanísticas.

Así: **En suelo urbano no consolidado** sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, el Plan prevé la delimitación de áreas de reparto, así como la delimitación de unidades de actuación urbanizadora. En suelo urbano existen unidades de actuación a desarrollar mediante obras públicas ordinarias que se refieren a actuaciones puntuales precisas para resolver problemas funcionales aislados.

e.2 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX, en **suelo urbano** clasificado en virtud de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del Art. 9, las áreas de reparto se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable. De esta manera, las áreas de reparto que definamos en suelo urbano deben comprender uno o varios sectores completos, y no es obligada la adscripción a aquellas de los sistemas generales no incluidos en ningún sector, debiendo, en su caso, adscribirse la superficie de estos sistemas en la proporción adecuada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

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.

Se prevé para todo el suelo urbano no consolidado, dada la homogeneidad existente, una única área de reparto, AR/SU-1.

En el caso de las unidades de actuación discontinuas no procede la delimitación de áreas de reparto, en aplicación del Art. 37 del Reglamento del Planeamiento de Extremadura.

Para el caso de suelo urbanizable se seguirá el criterio de establecer una única área de reparto por cada área homogénea, previéndose un área junto al núcleo urbano, AR/SUB-1 para recoger el sector de suelo urbanizable de uso industrial.

E 2.1 CRITERIOS DE FIJACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establecerá atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, así como de la dinámica de crecimiento previsible. El resto de actuaciones en suelo urbano no consolidado deberán realizarse de forma progresiva, sin que quepa una prevalencia en el tiempo entre ellas. Las condiciones objetivas que legitiman la incorporación al proceso urbanizador de cada una de las actuaciones previstas se determinan por el Plan General en las fichas que de cada unidad se incluyen en el documento de normativa urbanística.

En las Normas Urbanísticas se ha procedido a elaborar unas fichas para todas las unidades de actuación en las que se indican conjuntamente todos los parámetros necesarios para la ejecución de dichas unidades. En las fichas de gestión de las unidades de actuación se puede ver el aprovechamiento objetivo o real de cada una.

Los sistemas pueden ser los establecidos en el artículo 125:

- 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.

E .2.2 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. SUELO URBANO. SUELO URBANIZABLE. En las áreas de reparto definidas, el aprovechamiento medio se obtiene de dividir el aprovechamiento objetivo resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad en función de las zonas de ordenanza previstas, entre la superficie bruta del área de reparto. Los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto son en todos los casos inferiores a 0,50 m²/m², tal como se describirá en detalle una vez iniciado el trámite de evaluación ambiental.

f) JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTÓRICO ARTÍSTICO EN PARTICULAR.

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección.

En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-6.1 Y OE-6.2, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

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

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

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

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

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

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

Se incluyen en el nivel III las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica

y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

Se ha realizado consulta a la Dirección General del Patrimonio Cultural sobre el listado de los bienes inventariados, tanto Bienes Inmuebles como Bienes Muebles asociados, y archivo de Cartas arqueológicas para el municipio de FUENTE DEL ARCO. Los bienes integrantes de estos inventarios se relacionan en el documento de Catálogo incluido en las Normas Urbanísticas.

Con independencia de estos, se incorporan algunos bienes inmuebles no incluidos en este inventario que por razón de su tipología constructiva, composición formal exterior, ó situación en un ámbito tipológico-tradicional homogéneo, aconsejen su conservación.

La selección de los elementos integrantes del catálogo abarcará por tanto dos tipos de ámbito:

- urbano morfológico-parcelario
- constructivo-tipológico.

Las Normas de protección del patrimonio arquitectónico establecerán los siguientes niveles de protección, correspondientes a los contemplados por el Reglamento de Planeamiento:

- INTEGRAL:
Nivel de Protección I: Integral.
- PARCIAL:
Nivel de Protección II: Estructural.

Nivel de Protección III: Formal.
- AMBIENTAL:
Nivel de Protección IV: Ambiental.

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

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

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

RELACIÓN ELEMENTOS QUE COMPONEN EL CATALOGO:

(Nº de Ficha: elemento y localización en planos)

ELEMENTOS PROTEGIDOS

nº 1	Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de la Asunción	Plano O.E. 6.2
nº 2	Vivienda en c/ Alcalde Antonio Villanzán nº 5	Plano O.E. 6.2
nº 3	Vivienda en c/ Real nº 26	Plano O.E. 6.2
nº 4	Vivienda en c/ Real nº 44	Plano O.E. 6.2
nº 5	Pilar de García	Plano O.E. 6.1.2
nº 6	Cortijo de Santa Cruz	Plano O.E. 6.1.2
nº 7	Cortijo de la Cartuja	Plano O.E. 6.1.1
nº 8	Pilar en Cortijjo de la Cartuja	Plano O.E. 6.1.1
nº 9	Ermita de la Virgen del Ara B.I.C.	Plano O.E. 6.1.1
nº 10	Pilar junto a la Ermita de la Virgen del Ara	Plano O.E. 6.1.1
nº 11	Entorno Protección BIC	Plano O.E. 6.1.1
nº 12	Carta Arqueológica "Virgen del Ara"	Plano O.E. 6.1.1
nº 13	Monumento Natural de la Sierra Jayona	Plano O.E. 6.1.3

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

nº 14.	ARROYO DE LA JUDÍA
nº 15.	CORTIJO DE LA CONDESA
nº 16.	CORTIJO DE ISMAEL
nº 17.	CORTIJO DEL PENCÓN
nº 18.	ERMITA DE LA VIRGEN DEL ARA
nº 19.	LA JAYONA: CERRO DE SANTA CRUZ I
nº 20.	LA JAYONA: CERRO DE SANTA CRUZ II.
nº 21.	LA JAYONA: LOS ESCORIALES
nº 22.	LA JAYONA: ENCINAS DE CORRINCHES
nº 23.	SIERRA JAYONA

ARQUITECTURA VERNÁCULA

nº 24.	VIVIENDA EN C/ EXTREMADURA, 28
nº 25.	VIVIENDA EN C/ REAL, 16
nº 26.	VIVIENDA EN C/ Alcalde Antonio Villazán nº 12
nº 27.	PILAR DE LA FÁBRICA
nº 28.	LA FÁBRICA
nº 29.	LA FUNDICIÓN
nº 30.	CORTIJO DE LA CONDESA
nº 31.	CRUZ DE GUARDADO

g) MEMORIA AMBIENTAL

Se acompaña en cuadernillo independiente a esta Memoria justificativa

h) JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.

El Plan General Municipal no contiene determinaciones cuyo alcance pueda afectar a término o términos municipales colindantes. Por esta razón no se considera necesario extender su ámbito espacial más allá de los límites del término municipal.

5. PARTICIPACION CIUDADANA

A finales de 2.007 el documento del PGM tuvo determinaciones suficientes como para exponerlo al público en forma de Avance. Esta exposición pública se desarrolló desde el noviembre de 2.007 a febrero 2.008 y se complementó con la asistencia del equipo redactor, para informar de las determinaciones y criterios de ordenación recogidos en el Plan General, y plantear respuestas a los vecinos, propietarios y demás agentes interesados.

El cuadro 4 de los Anexos recoge un resumen de toda aquellas Sugerencias recibidas en el plazo de exposición pública del Avance del Plan general Municipal de Fuente del Arco.

Llerena, noviembre de 2015

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio

Arquitecta: MARÍA JOSÉ GARCÍA GARCÍA

Asesora jurídica: SYLVIA SOULT GUERRERO

Arquitecto técnico: JOSÉ LUÍS FERNÁNDEZ PIEDEHIERRO

Delineante: LUÍS FERNÁNDEZ GARZÓN DÍAZ

Colaboradores: ÁNGELES VILCHES TORRES

ANEXOS

- CUADROS DE SUPERFICIES SUELO URBANO
- CUADRO SUPERFICIES SUELOS URBANIZABLES
- CUADRO SUGERENCIAS RECIBIDAS EN PERIODO DE INFORMACIÓN AVANCE DEL PGM

- CUADROS DE SUPERFICIES SUELO URBANO

CUADRO 1: SUPERFICIES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

MANZANAS		SUELO URBANO CONSOLIDADO					TOTAL
		Residencial	Equipamiento	Zonas verdes	Terciario	Industrial	
M1	M.1.1	3.613,51					5.846,51
	M.1.2			625,00			
	M.1.3					1.608,00	
M.2	M.2	382,26					382,26
M.3	M.3	6.700,88					6.700,88
M.4	M.4	4.795,00					4.795,00
M.5	M.5	1.105,94					1.105,94
M.6	M.6	444,26					444,26
M.7	M.7.1	1.446,94					4.952,69
	M.7.2					597,26	
	M.7.3			2.908,49			
M.8	M.8.1	4.427,12					13.118,45
	M.8.2		3.308,60				
	M.8.3	5.382,73					
M.9	M.9	1.286,79					1.286,79
M.10	M.10	3.840,38					3.840,38
M.11	M.11	95,25					95,25
M.12	M.12.1	6.212,05					6.695,07
	M.12.2			483,02			
M.13	M.13	3.689,26					3.689,26
M.14	M.14	3.750,88					3.750,88
M.15	M.15	2.320,39					2.320,39
M.16	M.16.1	3.831,60					4.041,60
	M.16.2		210,00				
M.17	M.17	1.522,23					1.522,23
M.18	M.18	4.926,29					4.926,29
M.19	M.19.1	8.004,20					8.138,49
	M.19.2		134,29				
M.20	M.20.1	5.765,04					9.907,40
	M.20.2			3.423,31			
	M.20.3		719,05				
M.21	M.21	6.748,23					6.748,23
M.22	M.22.1	8.020,72					8.178,12
	M.22.2		157,40				
M.23	M.23	1.954,20					1.954,20
M.24	M.24.1	6.429,55					6.843,42
	M.24.2		413,87				
M.25	M.25.1	520,03					1.871,87
	M.25.2		638,75				
	M.25.3	713,09					
M.26	M.26	3.095,35					3.095,35
M.27	M.27	3.631,89					3.631,89
M.28	M.28	888,30					888,30
M.29	M.29	2.071,44					2.071,44
M.30	M.30.1	1.683,70					2.609,26
	M.30.2		925,56				
M.31	M.31	5.349,46					5.349,46
M.32	M.32		781,97				781,97
M.33	M.33			2247,24			2.247,24
	TOTAL	114.648,96	7.289,49	9.687,06	0,00	2.205,26	133.830,77

CUADRO 2 SUPERFICIES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

MANZANAS		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				TOTAL
		Residencial	Dotaciones	Terciario	Industrial	
M.33	M.33.1	1.136,37				1.421,85
	M.33.2		285,48			
M.34	M.34.1	1.739,37				2.213,16
	M.34.2				473,79	
	M.35				211,33	211,33
M.36	M.36.1	2.292,26				6.339,21
	M.36.2	3710,06				
	M.36.3	336,89				
	M.37	2.141,05				2.141,05
M.38	M.38.1	334,97				771,92
	M.38.2		436,95			
	M.39		554,12			554,12
	M.40	2.612,04				2.612,04
	M.41	5949,76				5.949,76
M.42	M.42.1	1.653,20				2.698,79
	M.42.2		1.045,59			
M.43	M.43.1			2.158,43		5.339,35
	M.43.2	2.861,58				
	M.43.3		319,34			
M.44	M.44.1	1.758,46				1.881,47
	M.44.2		123,01			
M.45	M.45.1	2.539,22				4.037,28
	M.45.2		1.498,06			
M.46	M.46.1	576,05				1.169,92
	M.46.2		593,87			
	M.47	2.789,20				2.789,20
	M.48		4.758,00			4.758,00
	M.49				780,68	780,68
	M.50	1281,50				1.281,50
	M.51	2.756,65				2.756,65
M.52	M.52.1	2555,73				3.138,03
	M.52.2		582,30			
	TOTAL	39.024,36	10.196,72	2.158,43	1.465,80	52.845,31

- CUADROS DE SUPERFICIES SUELO URBANIZABLE

CUADRO 3: SUPERFICIES EN SUELO URBANIZABLE (SUB)

	SUELO URBANIZABLE						TOTAL
	Residencial	Equipamiento	vial	Zonas verdes	Terciario	Industrial	
SUB 1		418,26	2.731,30	1.020,71		4.031,34	8.201,61
TOTAL	0,00	418,26		1.020,71	0,00	4.031,34	8.201,61