

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Índice:

1. INTRODUCCIÓN
2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
3. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
 - 3.1. Ámbito del Plan General Municipal
 - 3.2. Tipo de Plan General Municipal
 - 3.3. Objetivos del Plan General Municipal
 - 3.4. Criterios generales de la ordenación
 - 3.5. Resumen de la clasificación de suelo
 - 3.6. Suelo No Urbanizable: aspectos ambientales
 - 3.7. Suelo Urbanizable
 - 3.8. Suelo Urbano

1. INTRODUCCION

A los efectos previstos en el art. 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), se redacta el presente Anexo II resumen ejecutivo, que recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus aspectos ambientales.

2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL

El Plan General se estructura y comprende los siguientes documentos:

1. Memoria de Información: describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades y analiza el planeamiento urbanístico vigente.

2. Planos de Información: complementan gráficamente la documentación elaborada en la Memoria informativa.

3. Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad 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.

4. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económico-financieras de las acciones del plan: se definen los objetivos de la evaluación económica y financiera del plan y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

5. Normas Urbanísticas. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Fuente del Arcos. Regulan pormenorizadamente la

edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definatorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definatorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

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.

7. Informe de Sostenibilidad Ambiental con el que Medio Natural elabora la Memoria Ambiental: documento que analiza el territorio en materia de medio ambiente, establece los objetivos de protección ambiental, identifica las principales afecciones potenciales sobre los elementos ambientales del territorio y establece medidas protectoras y correctoras para reducir o eliminar efectos ambientales negativos.

8. 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.

El conjunto de las determinaciones que figuran en los diversos documentos que comprenden el presente Plan General Municipal son resultado del proceso inicial de Información, así como de los trabajos de diagnóstico y de los documentos previos de ordenación.

3. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

3.1. ÁMBITO DEL PLAN General Municipal

El Plan General Municipal de Fuente del Arco define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal. No se extiende a ninguno de los términos municipales colindantes y tampoco presenta zonas del término municipal fuera del ámbito del plan, por no ser necesario ni conveniente.

3.2. TIPO DE PLAN GENERAL MUNICIPAL

Este Plan General Municipal es del tipo previsto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015 de 8 de abril de Modificación de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura: "Planeamiento y ejecución urbanísticos en Pequeños Municipios".

Este municipio, contando con una población menor que 5.000 habitantes de derecho se provee del presente Plan General Municipal que tiene las siguientes características:

1. La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecen con el mismo grado de definición que los municipios mayores de 5.000 habitantes de derecho.

2. El suelo urbano no consolidado y el urbanizable previsto en el Plan General presentan la ordenación detallada completa.

3. La ejecución de la ordenación urbanística del suelo urbano y urbanizable se podrá llevar a cabo mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias mediante actuaciones que no superen los 5.000 metros cuadrados.

3.3. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Este Plan General revisa y sustituye al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Fuente del Arco.

El encuadre temporal en el que se desarrolla la redacción del PGM viene caracterizado a nivel nacional y autonómico por un esfuerzo por facilitar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población y dotarla de mayores garantías de calidad.

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.

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.

Como **objetivos particulares** se plantean los siguientes:

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 conducirlos 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.

3.4. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

34.3. 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 m² suelo de Equipamientos
 9.687,06 m² suelo de ZV y Espacios Libres

- En Suelo Urbano NO Consolidado están previstos: 10.196,72 m² de Dotaciones
- En Suelo Urbanizable se prevén las siguientes superficies: 1.020,71 m² de Dotaciones

3.5. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Se mantiene la actual estructura general del territorio, con un único núcleo urbano que se amplía por estar el actual colmatado y conllevar ello la necesidad de suelo urbano disponible para futuras edificaciones.

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

La clasificación y calificación global definidas por el Plan General se resumen en los siguientes cuadros:

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m ²)
Suelo urbano	Consolidado	171.258,51
	No consolidado	69.446,54
Total suelo urbano (SU)		240.705,05
Suelo urbanizable	Residencial	0,00
	Industrial	8.201,61
Total suelo urbanizable (SUB)		8.201,61
Suelo no urbanizable	Suelo no urbanizable común	67.581.24
	Suelo no urbanizable protegido	108.462.005
Suelo no urbanizable (SNU)		115.220.129
Total municipio		115.469.036

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE		SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)
Suelo no urbanizable común (SNU-C)			
Suelo no urbanizable protegido			
SNU de PROTECCIÓN NATURAL	(SNUP-N)		392422210
LIC y zonas de alto valor ecológico	(SNUP-N. LIC)	35913312 ^{*(1) *(2)}	
Monumento Natural	(SNUP-N. MON)	835135 ^{*(1)}	
Riesgo de Inestabilidad de taludes	(SNUP-N. INEST)	3132485 ^{*(1)}	

	SNU de PROTECCIÓN AMBIENTAL	(SNUP-A) ^{*(3)}		22003916
	Hidráulica	(SNUP-A. HDR)	19748234	
	Vías Pecuarias	(SNUP-A. VPEC)	320993	
	Arqueológico	(SNUP-A. ARQ)	2242569	
	Bien de Interés Cultural	(SNUP-A. BIC)	65891	
	SNU de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	(SNUP-E) ^{*(3)}		65306555
	SNU de PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO	(SNUP-M) ^{*(3)}		125663
	SNU de PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	(SNUP-I) ^{*(3)}		1366536
	Vías	(SNUP-I. VIAS)	1227765	
	Ferroviario	(SNUP-I. FFCC)	123113	
	Cementerio	(SNUP-I. CEM)	15658	

* (1). Superposición de SNUP-N. LIC con SNUP-N. INEST: 288471 m2

* (2). Superposición de SNUP-N. MON con SNUP-N. INEST: 350252 m2

* (3). No puesta aquí de manifiesto los metros cuadrados de suelo superpuesto

Los documentos en los que se refleja la ordenación prevista por el Plan General Municipal son los siguientes, en función de las distintas clases y categorías de suelo:

1. Categorías de suelo no urbanizable.

1.a. Delimitación: Los planos que grafían la delimitación de las categorías correspondientes al suelo no urbanizable:

Plano OE2.1., OE2.2., OE2.3., OE2.4., OE2.5., OE2.6 y OE2.7.: CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

1.b. Regulación: La regulación de usos y actividades en cada categoría se contiene en la sección 3 del capítulo 4 del título 3: de las Normas Urbanísticas.

2. Ámbitos de nueva ordenación y desarrollo:

2.a. Delimitación: los planos que grafían todos los ámbitos de ordenación de forma general, tanto los sectores de suelo urbanizable, como los ámbitos de suelo urbano no consolidado son:

Plano OE-4 – NÚCLEO URBANO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

- Plano OE-5 – USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS Y RED DOTACIONAL BÁSICA.
 Plano OD-1. ORDENACIÓN Y GESTIÓN. TIPOS DE VIALES.
 Plano OD-2 INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO
 Plano OD-3 INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO
 Plano OD-4 INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA

2.b. Regulación: La regulación del alcance de las determinaciones en los distintos ámbitos viene definida, para cada ámbito, en los capítulos 2, 3 y 5 del Título 3 y en el Título 4 de las Normas Urbanísticas.

3.6. SUELO NO URBANIZABLE: ASPECTOS AMBIENTALES

Atendiendo a lo establecido en el art 11 de la LSOTEX, se establecen las siguientes categorías de **Suelo no Urbanizable**:

-Suelo No Urbanizable Común: terrenos considerados por este PGM inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, en razón de su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado.

-Suelo No Urbanizable Protegido: constituido por los terrenos en los que concurren las circunstancias reseñadas en los apartados a) b) y c) del art 11.1 de la LSOTEX.

Atendiendo 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:

- SNU de PROTECCIÓN NATURAL **(SNUP-N)**
 - LIC y zonas de alto valor ecológico (SNUP-N. LIC)
 - Monumento Natural (SNUP-N. MON)
 - Riesgo de Inestabilidad de taludes (SNUP-N. INEST)

- SNU de PROTECCIÓN AMBIENTAL **(SNUP-A)**
 - Hidráulica (SNUP-A. HDR)
 - Vías Pecuarías (SNUP-A. VPEC)
 - Arqueológico (SNUP-A. ARQ)
 - Bien de Interés Cultural (SNUP-A. BIC)

- SNU de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL **(SNUP-E)**

- SNU de PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO **(SNUP-M)**

- SNU de PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS **(SNUP-I)**
 - Vías (SNUP-I. VIAS)
 - Ferroviario (SNUP-I. FFCC)
 - Cementerio (SNUP-I. CEM)

Determinaciones de la Memoria Ambiental.

Las determinaciones y especificaciones fundamentales de la Memoria Ambiental emitida por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía de la Junta de Extremadura en el seno del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan General Municipal de Fuente del Arco, el 21 de enero de 2014, que han sido determinantes tanto para la regulación de las diversas categorías como para la delimitación física de las mismas son las contenidas en el apartado 7 de dicha Memoria, se resumen algunas de ellas:

Los terrenos de "Valdecigüeñas", catalogados como LIC se incluyen dentro del **Suelo No Urbanizable de Protección Natural LIC**. Los suelos pertenecientes a la Mina de La Jayona son declarado Monumento Natural mediante el decreto 115/1997 de 23 de septiembre (D.O.E nº 114, de 30 de septiembre de 1997) y se incluyen dentro del **Suelo No Urbanizable de Protección Natural Monumento Natural**.

Los terrenos situados en zonas de inestabilidad de taludes se clasifican como **Suelo No Urbanizable de Protección Natural Riesgo de Inestabilidad de taludes**.

Se clasifican **como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural** 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.

Se incluyen dentro del suelo no urbanizable de protección estructural los siguientes:

- La Dehesa de Fuente del Arco situada al norte del término municipal, desde el límite septentrional hasta el Cordel de Guadalcanal.
- Todas las zonas situadas desde la carretera EX -200 hacia el límite sur del término municipal a excepción de las que ya cuentan con otra categoría asignada, incluida la Sierra del Viento.
- La zona situada al noroeste del Cerro del Fogón que queda encuadrada entre la vía de ferrocarril y la carretera EX -200, exceptuando el Cerro del Fogón.
- El Cerro de las Cruces al noroeste del núcleo urbano en la zona ocupada por vegetación natural (cota superior a 650 metros).
- La totalidad de la zona que se encuentra al oeste separada del resto del término municipal por constituir una zona de dehesa y de cultivos exceptuando los cauces e infraestructuras que ya cuentan con otra protección.

El Cerro del Fogón, situado al noroeste del núcleo urbano se clasifica como **Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio Histórico Minero**, 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 las chimeneas, el canal de humos y otras infraestructuras asociadas.

Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

3.7. SUELO URBANIZABLE

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.

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

Áreas de Reparto: Sector AR/SUB-1

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.

3.8. SUELO URBANO

3.8.1. 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.

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,

3.8.2. 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.

3.8.3. 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)

3.8.4. 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.

3.8.5. Estimación de viviendas del Plan General Municipal.

- Suelo Urbano Consolidado (según Catastro):

Viviendas principales:	324
Viviendas secundarias:	207
Viviendas vacías:	<u>44</u>
- 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)
----------------------	--

3.8.6. 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.

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.

3.8.7. Unidades de actuación en suelo urbano no consolidado: cuadro resumen.

IDENTIFICADOR	CARÁCTER ESTRUCTURAL					CARÁCTER DETALLADO		
	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M ²)	APROVECHAMIENTO MEDIO (uu.aa./m ²)	DENSIDAD EDIFICATORIA (VIV/HA)	Nº VIV ESTIMADAS	ORDENANZA TIPOLOGICA	DOTACIONES SEGÚN LSOTEX	VIARIO
UA/SU 1	Residencial	4766,62	0,5	35	17	Residencial Ensanche	436,95	1.853,65
UA/SU 2	Residencial	7060,44	0,5	35	25	Residencial Baja Densidad	950,88	721,23
UA/SU 3	Residencial	1742,11	0,5	35	6	Residencial Baja Densidad	384,46	460,61
UA/SU 4	Residencial	4468,68	0,5	35	16	Residencial Ensanche	474,92	1.302,52
UA/SU 5	Residencial	12949,49	0,5	35	45	Residencial Ensanche Y Terciario	1487,94	3.029,88
UA/SU 6	Residencial	7133,52	0,5	35	25	Residencial Ensanche	593,87	12.574,59
UA/SU 7	Residencial	12574,59	0,5	35	44	Residencial Ensanche	1498,06	2.587,55
UA/SU 8	Residencial	7125,45	0,5	35	25	Residencial Baja Densidad	884,2	1.230,77
UA/SU 9	Residencial	1932,85	0,5	35	7	Residencial Ensanche	213,28	511,00
UA/SU 10	Residencial	3871,94	0,5	35	14	Residencial Ensanche e Industrial	363,68	1.447,45
UA/SU 11	Equipamiento	4832,21	0,5	0	0	Equipamiento	713,70	74,21
		69446,54			223			

3.8.8. Otras actuaciones en suelo urbano no consolidado: cuadro resumen.

Además de las actuaciones a desarrollar mediante unidades de actuación urbanizadora, el Plan General contempla otras actuaciones de urbanización de menor entidad, en los que no resulta precisa o conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora. La ejecución de las obras de urbanización precisas, así como la obtención del suelo previsto para las dotaciones se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Se delimitan con este fin una unidad de actuación de urbanización.

IDENTIFICADOR	CARÁCTER ESTRUCTURAL			CARÁCTER DETALLADO		
	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M ²)	APROVECHAMIENTO O MEDIO (uu.aa./m ²)	ORDENANZA TIPOLOGICA	DOTACIONES SEGÚN LSOTEX	VIARIO
AU/OPO- 1	INDUSTRIAL	988,64	0,5	Industrial	117,10 monetizado	1.853,65
		988,64				

3.8.9. Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).

Según se analiza en la Memoria de Información Plan General Municipal de Fuente del Arco establece 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. Así se establecen cinco Zonas de Ordenación Urbanística:

Zona residencial de Casco Antiguo (CA): coincidente con las áreas de suelo urbano consolidado calificada con uso residencial y tipología ED Edificación Densa.

Zona de Residencial Ensanche (RE) comprende áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EH) Edificación en Hilera.

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 (IND) que corresponde a los suelos urbanos y urbanizables calificados con uso industrial y tipologías edificatorias (IN-H) Industrial en Hilera y (IN-A) Industrial Aislada.

Zona de Uso Terciario (T) que corresponde al área de suelo urbano con uso terciario y tipología edificatoria libre (EL).