



**PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE CALAMONTE. (BADAJOZ).
MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALAMONTE

ARQUITECTO:

**JOSÉ DAVID CID DUQUE
DICIEMBRE-2017**

novo
www.novoarquitectura.es

PLAN GENERAL MUNICIPAL CALAMONTE

o

MEMORIA JUSTIFICATIVA

José David Cid Duque. Arquitecto Redactor.

| | |
|--|-----------|
| 1.- INTRODUCCIÓN..... | 4 |
| 1.1- ANTECEDENTES | 4 |
| 1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL TIPO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO..... | 4 |
| 1.3. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL. | 4 |
| 2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL | 6 |
| 2.1- PROBLEMÁTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE | 6 |
| 2.1.1. Vía Ferroviaria y límite del término municipal..... | 6 |
| 2.1.2.-Extensión sobre el término municipal de Mérida..... | 6 |
| 2.1.3.-Zonas Industriales | 7 |
| 2.1.4.-Desarrollo de las Unidades de Ejecución y de las Operaciones de Reforma Interior..... | 7 |
| 2.1.5.-Deficiente organización de las comunicaciones vertebrales del núcleo urbano | 8 |
| 2.2- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN..... | 8 |
| 2.2.1.- Objetivo general: horizonte temporal del plan. Revisión | 8 |
| 2.2.2. Objetivo en el término municipal..... | 9 |
| 2.2.3. Objetivo en suelo urbano | 9 |
| 2.2.4. Objetivo en suelo urbanizable..... | 9 |
| 2.2.5. Objetivo en suelo no urbanizable | 9 |
| 2.2.6. Objetivo relativo a la previsión de suelo en función de la demanda futura de viviendas. | 10 |
| 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY..... | 10 |
| 3.1. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 69 DE LA LSOTEX..... | 10 |
| 3.2. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX..... | 11 |
| 3.3. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 75 DE LA LSOTEX..... | 11 |
| 4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL TERRITORIO | 12 |
| 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 12 |
| 5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 12 |
| 5.2. SUELO URBANO. | 12 |
| 5.2.1. Áreas normativas. | 12 |
| 5.2.2. Intervenciones en suelo urbano..... | 14 |
| 5.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 15 |
| 5.4. SUELO URBANIZABLE | 15 |
| 5.4. SUELO NO URBANIZABLE | 16 |
| 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA... 19 | 19 |
| 6.1. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. | 19 |
| 6.2. EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (PREVISTA POR EL PGM)..... | 20 |
| 6.3. DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL | 23 |
| 6.5. DIMENSIONADO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS..... | 24 |
| 7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA. | 28 |
| 7.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES QUE SE CONTIENEN EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN. | 28 |
| 7.1.1. Documento que definen la Ordenación Estructural..... | 28 |

| | |
|--|-----------|
| 7.1.2. Documentos que definen la Ordenación Detallada..... | 28 |
| 7.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES | 28 |
| 7.2.1. De Ordenación Estructural..... | 28 |
| 7.2.2. De Ordenación Detallada..... | 30 |
| 8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX, 27/28 DEL RPLANEX y en la LEY 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo. | 30 |
| 8.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO..... | 30 |
| 8.2 SUELO URBANIZABLE. | 31 |
| 9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN. | 35 |
| 9.1 EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL..... | 35 |
| 9.2 CRITERIOS DE FIJACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE PROGRAMACIÓN..... | 35 |
| 10. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGM EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. | 35 |
| 11. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN-GESTIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO | 36 |
| 11.1. OBJETO | 36 |
| 11.2. CRITERIOS | 36 |
| 11.2.1 Tipos de Actuaciones..... | 36 |
| 11.2.2. Programación..... | 37 |
| 11.3. Viabilidad de las actuaciones..... | 38 |

1.- INTRODUCCIÓN

1.1- ANTECEDENTES

El presente documento consiste en la redacción de un Plan General Municipal para la localidad de Calamonte, y tiene como función la definición de la ordenación urbanística en la totalidad de su término municipal, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la LSOTEX.

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

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

Se incluye igualmente el Documento del Informe de Sostenibilidad Ambiental previo a la Elaboración de la preceptiva Memoria Ambiental del PGM, a realizar por el órgano ambiental tras periodo de exposición al público de 45 días, conforme lo marcado en la Ley 9/2006 de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente”.

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL TIPO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO.

La elección del Plan General Municipal como instrumento de planeamiento adecuado para el municipio de Calamonte se deriva 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 a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuyas características más sustanciales fueron analizadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

Las causas concretas que llevan a plantear la redacción del Plan General Municipal de Calamonte:

1. La evolución económica y la necesidad de desarrollo de la ciudad, frente a los nuevos condicionantes derivados de la demanda de suelo residencial y previsiones de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos.
2. Solucionar el problema de inexistencia de suelo destinado al crecimiento de Calamonte, y gravemente coartado por el límite del municipio con Mérida.
3. La Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) de 14 de diciembre de 2001.
4. La necesidad de integrar de forma armónica el desarrollo de la ciudad, así como la conveniencia de modificar criterios urbanísticos y de completar y actualizar los instrumentos de gestión municipal que se superponen al mandato legal de adaptación a la LSOTEX del planeamiento vigente.

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

1.3. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX y los art. del 43 al 51 del RPLANEX, el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes documento:

1.- Memoria General:

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.

En esta Memoria Justificativa, se incluyen además un apartado de Previsiones de Programación-Gestión y un estudio económico-Financiero 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.

c) Informe de Sostenibilidad Ambiental

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

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

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

También se especifica la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección incorporados al Catálogo de Bienes Inmuebles, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

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.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.1- PROBLEMÁTICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias vigentes, aunque en muchos aspectos es rigurosa y acertada no ha sabido interpretar la dinámica de expansión que está experimentado Calamonte, su falta de suelos de extensión ha motivado una avalancha de modificaciones puntuales. Esta situación ha provocado, en la práctica, la desarticulación del modelo de ciudad planteado originalmente.

2.1.1. Vía Ferroviaria y límite del término municipal

En la estructura del término municipal de Calamonte se puede observar claramente la influencia que ocasiona la existencia de la vía férrea y del Arroyo Chaparral. Se trata de unos elementos que provocan un estrangulamiento en el crecimiento urbano de Calamonte. Este es uno de los condicionantes más fuertes con que cuenta Calamonte en la actualidad a tener en cuenta en sus posibilidades de crecimiento.

El segundo condicionante es la cercanía del término municipal de Mérida al núcleo urbano de Calamonte. Condicionante que de la misma manera que en el caso anterior, dificulta el crecimiento del mismo, pudiendo entrar en un conflicto entre municipios. En la redacción del presente Plan General se han abordado estos dos problemas de la manera más racional y conveniente para el municipio.

La vinculación del proceso de desarrollo del núcleo a los límites del término municipal (zonas norte y oeste) unido a los problemas del modelo físico y morfológico del mismo (vía férrea al este) constituye una situación compleja a solucionar.

Las normas planteaban este crecimiento en las zonas norte y sur, proponiendo la expansión de la ciudad en estas zonas a través de unidades de actuación. En la parte sur se proponían 6 Unidades de Actuación, creando una bolsa de crecimiento de la ciudad muy importante, en proporción al tamaño de la misma. Por otro lado en la zona norte se proponían otras 3 Unidades de Actuación, creando superficies un poco menores que la expansión al sur.

2.1.2.-Extensión sobre el término municipal de Mérida

Calamonte, debido al reducido término municipal de que dispone y la situación del núcleo urbano, que ha agotado la superficie de crecimiento hasta el límite con el TM de Mérida en el norte y oeste, origina la necesidad de extender sus determinaciones en lo que se refiere a los sistemas generales ("Ronda Perimetral") al término municipal de Mérida para poder vertebral y organizar un crecimiento responsable y lógico.

Esta extensión se realiza en la medida estrictamente indispensable, limitándose tal y como establece el art. 69 LSOTEX a lo estrictamente necesario para poder cumplir la funcionalidad. La realización de este sistema general queda plenamente justificado al considerarse fundamental para el desarrollo del municipio así como para solucionar varios de los problemas más importantes con que cuenta el municipio en la actualidad.

Existe un estudio por parte de ADIF de ejecutar una Ronda Perimetral cercana al núcleo poblacional de Calamonte, esta reserva viaria en estudio supone una carga desmesurada a los propietarios de los Sectores en SUR planteados por el PGM, el presente Plan propone que este futuro Sistema General pase a ser una "afección" en SNUR que "desaparecerá" cuando se realice o bien cuando definitivamente no pueda ejecutarse por parte de ADIF. Para el caso de los Sectores propuestos por el presente PGM como 3,4 y 5, esta afección si se consideraría necesario su ejecución y pasaría a ser una carga de urbanización a cada uno de ellos, debiendo obtenerse por los mismos para poder garantizar su acceso en el caso de que ADIF no ejecutase la obra.

En lo que respecta a los desarrollos urbanísticos ya existentes colindantes con el TM de Mérida, nos encontramos con dos casos; el primer caso es el correspondiente a la zona de "San Blas", y el segundo caso se corresponde con la UA-10 de las actuales NNSS. En ambos casos el Plan General Municipal los mantiene al ubicarse en Suelo Urbano Consolidado. En el primer caso se trata de una pequeña área localizada al otro lado de la Vía del Tren, con acceso actual a través de paso a nivel, y en el segundo caso, se trata de un área destinada a Viviendas Protegidas y a Equipamientos públicos (antigua UA-10).

2.1.3.-Zonas Industriales

En la Actualidad son dos los polígonos industriales existentes en el Municipio:

- Polígono Industrial "Las Eras", con acceso desde la rotonda localizada en la BA-038 frente a la piscina municipal. Actualmente las NNSS clasifican como Suelo Urbano Industria Media (II) una gran franja de terrenos localizada entre el Arroyo del Pueblo y la Vía del Ferrocarril. La zonificación prevista no se corresponde con la realidad, ya que se omite las naves existentes actuales y un viario perimetral que recorre las mismas y facilita el acceso a dos perimetrales (a POCOVI-almacén de palets y a Hierros y Ferrallas de Extremadura). Asimismo se clasifica como SU una gran superficie que carece de los servicios urbanísticos para ser considerada como tal.
- Polígono Industrial "Dehesa del Rey"- Clasificado como tal vía modificación puntual y que se encuentra desarrollado y ejecutado en una 1ª Fase, pendiente de ejecutar la 2ª fase. A este Polígono se accede desde rotonda localizada en la BA-038 frente al Campo de Fútbol municipal.

2.1.4.-Desarrollo de las Unidades de Ejecución y de las Operaciones de Reforma Interior

Las vigentes normas subsidiarias clasifican dentro del Suelo urbano las siguientes bolsas en Suelo Urbano No Consolidado:

- Unidades de Actuación
- Operaciones de Reforma Interior (ORI)

Las **primeras** se encuentran, en la actualidad en los siguientes estados:

→ UNIDADES DE EJECUCIÓN NO DESARROLLADAS

- Unidad de Actuación nº 1 de Uso Residencial, colindante con el el IES Ruta de la Plata y con el CEIP San José y que si bien fue redelimitada para la implantación de este uso educativo todavía no ha sido desarrollada.
- Unidad de Actuación nº7 de Uso Residencial. Al Oeste del Núcleo, colindante con el TM de Mérida. No desarrollada
- Unidad de Actuación nº9 de Uso Residencial. Al Norte del Municipio, a la entrada desde la A-5, sobre la misma existe una Modificación de Planeamiento aprobada provisionalmente el 10/06/2007 pero pendiente de completar documentación.

→ UNIDADES DE EJECUCIÓN DESARROLLADAS

- Unidad de Actuación nº2 de Uso Residencial (Recepcionada urbanización pleno 2 marzo de 2015)
- Unidad de Actuación nº4 de Uso Residencial
- Unidad de Actuación nº5 de Uso Residencial
- Unidad de Actuación nº8 de Uso Residencial
- Unidad de Actuación nº 10 de Uso Residencial destinada a Equipamientos públicos y a viviendas de protección oficial.

→ UNIDADES DE EJECUCIÓN CON PROGRAMA DE EJECUCIÓN EN TRÁMITE O YA APROBADOS Y PENDIENTE DE URBANIZAR:

- Unidad de Actuación nº3 de Uso Residencial, ubicada entre la UA-2 anterior y terrenos de la UA-4 (ya desarrollada y ejecutada). Cuenta con Programa de Ejecución aprobado en Pleno de 10/05/2012 (DOE 11/06/2012 y Periódico Extremadura 30/05/2012). En tramitación Modificación del PE y Proyecto de Parcelación.
- Unidad de Actuación nº6 de Uso Residencial, localizada entre terrenos de la ya ejecutada UA-5 y calles del Núcleo Urbano Consolidado. Se declaró la viabilidad (gestión indirecta por el sistema de compensación) en Pleno del Ayto. de fecha 30/08/2010 (DOE nº177 de 14/09/2009, periódico "HOY" de 04/09/2010). El PE y PR se ha registrado ya en el Ayto.
- Unidad de Actuación nº 11- Terrenos mayoritariamente de titularidad municipal donde se incluyen la parcela de la Mancomunidad. Se encuentra desarrollada parcialmente por Obras Públicas Ordinarias.

Las **Segundas** engloban tres ámbitos:

- ORI-1 (uso residencial-industrial- Clave 1.Industria en Casco).No desarrollado.
- ORI-2 (uso residencial-industrial- Clave 1.Industria en Casco).No desarrollado.
- ORI-3(uso residencial). Sujeto a una modificación de Planeamiento informada favorablemente en CUOTEX de 24/02/2011 y tras informe de Consejo Consultivo, aprobada por Resolución de 16/12/2011 (DOE 19/01/2012), por la que pasa a denominarse UA-ORI-3. La Consulta de Viabilidad

fue declarada en Pleno de 22/04/2013 (DOE 14/05/2013 y Periódico Extremadura de 29/04/2013). El PE está siendo informado desde los Servicios Técnicos Municipales.

Como se puede comprobar de las 11 Unidades de Actuación grafiadas por las NNSS vigentes, 5 se encuentra completamente desarrolladas e incorporadas al Suelo Urbano, 3 pendientes de Urbanizar y 3 sin ningún tipo de actuación por parte de los propietarios que las integran.

Respecto a los ORIs, tan sólo 1 de ellos ha iniciado (UA-ORI-3), tras un largo proceso sujeto a modificación de NNSS aprobada en DOE de 19/01/2012 (tras tramitación Consejo Consultivo), su desarrollo.

La falta de desarrollo de estas bolsas adolece a los siguientes motivos:

- Escasa entidad de la UA, falta de interés por los propietarios, parcelario fragmentado:
 - o Unidad de Actuación nº 1 de Uso Residencial, con una superficie de 11.030 m², de los cuales tan sólo 5.928,00 m² corresponderían a suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo.
 - o Unidad de actuación UA-7, con una superficie escasa de 3.505 m², limita con el TM de Mérida y son parcelas catastrales que pertenecen a los dos municipios. El PGOU de Mérida prevé un Sector de SUR colindante.
 - o ORI 1- tan sólo contempla la apertura de un viario interior hacia el lado de la vía del ferrocarril. Este viario discurriría desde la Avda. de Espronceda hasta la C/Pozo Dulce por encima de edificaciones ya consolidadas anteriormente a la entrada en vigor de las vigentes NNSS.
 - o ORI-2- ordenación propuesta que crea un viario paralelo a la vía férrea y paralelo al camino ya existente desde la Avda. de Espronceda hasta el puente de la Avda. de Mérida. Cuenta con una serie de naves ya existentes dedicadas a materiales de construcción y metálica.
- Dificil cumplimiento de la ordenación establecida por las NNSS debido a la topografía del terreno- La UA-9 presenta un desnivel de aproximadamente 21 m a salvar en una longitud de 120 m, lo que conllevaría unos viales de pendientes superiores al 17%.

2.1.5.-Deficiente organización de las comunicaciones vertebrales del núcleo urbano

A falta de un viario general de comunicación con todos los sectores del núcleo, el viario principal está formado por un eje de comunicación norte-sur localizado en el límite este del núcleo urbano, paralelo al Arroyo del Chaparral y al ferrocarril. Este viario principal es la carretera de comunicación con Mérida y la A-66, por lo que posee una cierta capacidad de tráfico, sin embargo las condiciones de diseño de los giros, el paso a nivel con el ferrocarril y su relación con el viario transversal debilitan enormemente su potencialidad.

La desarticulación actual de la trama urbana y la falta de jerarquía del viario son los resultados del crecimiento y colmatación de las zonas residenciales al norte y sur del núcleo sin crear un viario de comunicación. El trazado radial del viario sin rondas concéntricas produce la desarticulación entre el norte y el sur de la ciudad, quedando como único camino posible el centro.

2.1.6.-Formación de núcleos de población desvinculados del núcleo urbano

Otro problema a abordar en la redacción del PGM ha sido la formación de un núcleo de población de manera espontánea en el camino a San Isidro, situación que queda contemplada en el mismo con la intención de regularizar la situación.

2.2- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

2.2.1.- Objetivo general: horizonte temporal del plan. Revisión

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

Se entiende por revisión del Plan General Municipal la reconsideración total de la ordenación establecida por éste, y en todo caso de la ordenación estructural contenida en el mismo, debido a la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter

demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

Conforme a lo establecido en el art.81.1.b de la LSOTEX (Ley 15/2011 del Suelo Autonómica) se revisará el presente PGM cuando:

“Cualquier innovación de la ordenación establecida que, por si misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización superior al 30%”.

Además el ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión del Plan General Municipal conforme a lo establecido en el art. 81.2 para razones de urgencia o de excepcional interés público, por Decreto del Gobierno de Extremadura.

2.2.2. Objetivo en el término municipal.

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

Igualmente, de conformidad con la LSOTEX, clasifica el territorio municipal como Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

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

2.2.3. Objetivo en suelo urbano

1. Establecimiento de las situaciones básicas del territorio y las categorías del Suelo Urbano
2. Zonificar asignando los usos globales.
3. Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación en la Ordenanza correspondiente.
4. Re-equipamiento de las áreas residenciales actuales, paliando en lo posible las deficiencias que pudieran existir.
5. Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo y pormenorizando la relación de edificios y espacios a proteger.
6. Establecimiento de las condiciones de parcelación en función de las diferentes tipologías, adaptándolas, en su caso, a las existentes.
7. Establecimiento de las condiciones estéticas en función de cada una de las zonas de ordenación urbanística en que se divida el territorio.
8. Definir en el suelo urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento) en particular en el suelo de nueva creación.
9. Adaptar el Suelo Urbano no Consolidado a los estándares de calidad de la ley e intentar la contención o disminución de la edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado.

2.2.4. Objetivo en suelo urbanizable

1. Delimitar las zonas de futuro crecimiento para completar el modelo territorial, ajustando a las demandas de suelo establecidas.
2. Establecer las condiciones genéricas de desarrollo de los diferentes sectores en coherencia con el Suelo Urbano diseñado.

2.2.5. Objetivo en suelo no urbanizable

1. Categorización del Suelo en función de su valoración a efectos de su protección.
2. Establecimiento de las medidas de protección sobre las áreas especialmente protegidas y en función de sus características.
3. Fijación de las normas que impidan la formación de núcleo de población.

2.2.6. Objetivo relativo a la previsión de suelo en función de la demanda futura de viviendas.

En la Memoria Informativa del Plan, en el punto 4.3.3 de la misma se realiza un análisis y proyección de las necesidades de proyección de viviendas, por lo que aquí nos remitimos a lo allí expresado.

En ese sentido lo allí expresado se resume con los siguientes resultados finales para los horizontes planteados en el estudio es:

| | POBLACIÓN ESTIMADA | ESTIMACIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS | |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-------------|
| | | Principales | Secundarias |
| Horizonte 2010-2020 | 9417 | 3079 | 744 |
| Horizonte 2020-2030 | 9617 | 3145 | 759 |

Resultados estimados de población y viviendas.

Fuente: Extrapolación resultados censales del INE, 2.001. Elaboración propia.

Esto supone un incremento respecto a la existente en el año 2001 de 1149 viviendas principales y 277 secundarias.

3-. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY.

3.1. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 69 DE LA LSOTEX

El presente Plan General Municipal de Calamonte 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 Calamonte.
- 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 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 da 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
- Protege el patrimonio arquitectónico de interés: Confecciona el pertinente Catalogo.

3.2. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX

El presente Plan General Municipal de Calamonte 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 de Calamonte, 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 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.
 - Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior, las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.
 - 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.
 - Establece un Catálogo de bienes protegidos.
- 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. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN AL ARTÍCULO 75 DE LA LSOTEX

El presente Plan General Municipal de Calamonte 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:

- A) MEMORIA INFORMATIVA
- B) PLANOS DE INFORMACIÓN
- C) MEMORIA JUSTIFICATIVA
- D) INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- E) PLANOS DE ORDENACIÓN
- F) NORMAS URBANÍSTICAS

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL TERRITORIO

La ordenación urbanística del territorio municipal se ajusta a lo determinado en el artículo 12 de la Ley del Suelo 8/2007, adscribiendo todos los terrenos a una de las situaciones básicas del suelo en él establecidas, a saber:

- Suelo Rural
- Suelo Urbanizado

Las diferentes clases de suelo establecidas en el Punto 5 que a continuación se desarrolla, se adscriben a las situaciones básicas de suelo definidas en la siguiente forma:

→ Suelo Rural (SRU): pertenecerán al Suelo Rural las clases, categorías y tipos de suelos definidos que a continuación se relacionan:

- Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)
- Suelo Urbanizable (SUR)
- Suelo no Urbanizable (SNUR), en todas sus categorías y tipos.

→ Suelo Urbanizado (SUR): pertenecerán al Suelo Urbanizado las clases, categorías y tipos de suelos definidos que a continuación se relacionan:

- Suelo Urbano Consolidado (SU).

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Ajustándose a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el presente Plan General divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbano no Consolidado
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

5.2. SUELO URBANO.

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

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

- Suelo Urbano Consolidado (SU), integrado por los terrenos de los núcleos de población en que concurren las circunstancias establecidas en el apartado a) y párrafo final del artículo 9.1 de la LSOTEX y los puntos 1º y 3º del artículo 3 del RPLANEX, excepto aquellos en los que concurren los supuestos que se determinan en el apartado siguiente. Estos suelos son los que el Plan entiende que se pueden considerar consolidados por la edificación y la urbanización, formándose por parte de los suelos que las anteriores Normas Subsidiarias considera como Suelo Urbano.

- Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), integrado por los terrenos clasificados como Suelo Urbano en función del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4.2 del RPLANEX, así como por los excluidos en el apartado a) anterior, según lo descrito en los apartados a), b) y c), de los referidos artículos. Esta categoría la forman áreas clasificadas como Suelo Urbano No consolidado y no desarrollado por las anteriores NNSS o aquellas que si bien ya cuentan con toda la tramitación administrativa aprobada aún no han comenzado las Obras de Urbanización.

5.2.1. Áreas normativas.

Las vigentes NNSS, asignan unas condiciones edificatorias a las parcelas del núcleo urbano, que han ido coartando el crecimiento del núcleo, así como han fomentado la construcción de edificaciones consideradas

como “fuera de Ordenación” al por no cumplir los parámetros edificatorios y de volumen permitidos por las NNSS. Así:

- La vigente CLAVE 2, fija la edificabilidad en función de un línea de fondo imaginaria de 12 m, del ancho de la edificación y del nº de plantas (PB+P1ª +doblado), mediante la siguiente fórmula:

$$E = (Ax12 \text{ mxn}^{\circ} \text{ de plantas})/S_s$$

- La vigente CLAVE 3 otorga una edificabilidad a las parcelas de 0,75 m²/m²s en una tipología de edificación adosada y dos plantas de altura. La mayoría de las parcelas de Calamonte clasificadas así por las NNSS, son reducidas, y al aplicar este coeficiente de edificabilidad hace imposible la construcción de una vivienda con tan poca superficie construida.
- La vigente CLAVE 4, tan sólo es de aplicación a una manzana localizada en la Avda. de Mérida (entrada Norte de la localidad) donde la edificabilidad máxima permitida es de 0,5 m²/m²s.

Se prevé agrupar estas 3 Ordenanzas en una sola (ORDENANZA 2- RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE)), de tal forma que la edificabilidad global prevista en las NNSS se verá incrementada, previéndose las medidas compensatorias necesarias.

Se prevé una edificabilidad sobre parcela neta de 2 m²/m²s y de 3 m²/m²s en función del fondo de la parcela, calculadas a partir de los siguientes conceptos:

- Ocupación: 2/3 de la parcela , porque:
 - en uso residencial es lógico 1/3 para patios y espacio libre trasero
 - controlamos el incremento de edificabilidad
 - alturas: 3
- si se multiplica la ocupación de la parcela por el número de plantas permitido:
2/3 x 3 plantas=2

Así:

- Comparando con la antigua Clave 2:
 - Se aumenta la edificabilidad, dependiendo ésta del tamaño de la parcela, y no del fondo máximo .
 - Se adopta un fondo máximo edificable de 35 m (para uso Residencial). Con este fondo se pretende evitar que una persona agote su edificabilidad en planta baja y ejecute un edificio de 100 m. de profundidad
 - Se permite a partir de dicho fondo, construcciones en planta baja de distinto uso al residencial (así respetamos el 40% de la clave 2)
 - Para parcelas de poco fondo (menores de 15 m.), se le otorgan las condiciones de la antigua clave 2 (100% ocupación a 12 m. x 3 plantas), otorgándole un coeficiente de edificabilidad de 3.
- Comparando con la antigua clave 3:
 - Se aumenta edificabilidad de 0,75 m²/m²s a 2 m²/m²s para permitir construir las 3 plantas.
 - La ocupación, se sustituye por el fondo máximo de 35 m.
- Comparando con la antigua clave 4:
 - Se aumenta edificabilidad de 0,5 m²/m²s a 2 m²/m²s para permitir construir las 3 plantas.

El presente PGM clasifica, dentro del USO GLOBAL RESIDENCIAL, como:

- **ORDENANZA 1**-Residencial en Casco (RC) a la vigente Clave 1. Residencia en Casco Antiguo.
- **ORDENANZA 2**- Residencial en Ensanche (RE) a las vigentes Clave 2. Residencial en Ensanche, Clave 3. Familiar intensiva y Clave 4.Familia Extensiva.
- **ORDENANZA 3**- Residencial en Zonas Nuevas (ZN) a las parcelas incluidas en antiguas UAs ya que las NNSS las incluía como Clave 1. La diferencia con la Ordenanza 1 radica en las Condiciones de Composición (Estéticas).
- **ORDENANZA 4**- Residencial en Bloque (RB) a la denominada Clave 5. Residencial en bloque, constituida por los bloques de VPO en la Avda.Juan Carlos I.
- **ORDENANZA 5**- Residencial Edificación en Hilera (EH) a la denominada Clave 5. Residencial en UA-10 y engloba también a las VPO de la Avda. Infanta Cristina, de la Avda. de Espronceda y a las de Juan Carlos I.

Se extrae el siguiente cuadro justificativo de las Zonas de Ordenanzas previstas por el presente PGM:

| ORDENANZAS | PARÁMETROS EDIFICATORIOS | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|---|-----------|--|--------------------|
| | Tipología | Parcela mínima | Fondo Edificable | Ocupación | Edificabilidad | Nº Plantas |
| ORDENANZA 1- RESIDENCIAL EN CASCO (RC) | Manzana Densa | S=100 m ² Frente= 8 m | No se limita | 100 % | 2,2 m ² /m ² s | 3 Unidades (PB+2). |
| ORDENANZA 2- RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE) | Manzana Densa | S=150 m ² Frente= 8 m | 35 m (Uso Residencial) Libre (Resto) | --- | - fondo < 15 m: 3,00 m ² /m ² s - fondo > 15 m: 2,00 m ² /m ² s | 3 Unidades (PB+2). |
| ORDENANZA 3- RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN) | Manzana densa/Edificación en Hilera | S=100 m ² Frente= 8 m | No se limita | 100 % | 2,2 m ² /m ² s. En el ámbito de la UA-04 (Antigua UA-3) la edificabilidad se limita a 2,08 m ² /m ² s. | 3 Unidades (PB+2). |
| ORDENANZA 4- RESIDENCIAL EN BLOQUE (RB) | Manzana Densa | S=150 m ² Frente= 10 m | 12 m | 100 % | Resultante | 4 Unidades (PB+3). |
| ORDENANZA 5- RESIDENCIAL EDIFICACIÓN EN HILERA (EH) | Edificación en Hilera | 150 m ² . | 12 m. | --- | 2,00 m ² /m ² s | 2P+doblado 2P |

Respecto al **USO DE EQUIPAMIENTOS**, los Usos Institucional (art.5.155 a 162) y de Espacios Libres (art.5.163 a 165) de las NNSS vigentes son asumidos por dos nuevas ordenanzas, con unos parámetros edificatorios los más amplios posibles:

- **ORDENANZA 6-** DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)
- **ORDENANZA 8-** DOTACIONAL ZONAS VERDES (D-ZV)

También las NNSS contemplan un uso de “Servicios de Carreteras” (art.5.166 a 5.172) que engloba las parcelas donde actualmente se localizan las dos gasolineras de la Localidad. Este uso queda absorbido por el PGM creando la:

- **ORDENANZA 7-** Áreas de Servicio (AS)

En cuanto al **USO INDUSTRIAL**, las NNSS establecen dos Claves (1.Industria en Casco y 2.Industria Media), posibilitando también otra tipología específica para el PI “Dehesa del Rey” mediante el PP que ordena el Sector. El PGM pretende unificar todas las tipologías estableciendo únicamente 2 (diferenciándose ambas por la permisibilidad o no de retranqueo frontal y por la edificabilidad):

- **ORDENANZA 9-** INDUSTRIAL A(I-A)- para el PI “Las Eras”
- **ORDENANZA 10-** INDUSTRIAL B (I-B)-para el PI “Dehesa del Rey”.

Además se prevé una Ordenanza específica:

- **ORDENANZA 11-** ZONAS AFECCIÓN (ZA)) para aquellas infraestructuras (Arroyo del Pueblo, Línea del Ferrocarril, Vías pecuarias, Circunvalación) que discurren por el Casco urbano. En el caso específico de la Circunvalación que discurre por los Sectores 6 y 7 en SUR, se prevé que pueda modificarse por los PP posteriores. En el transcurso por el SU estará sujeta su ejecución definitiva a la aprobación por parte de ADIF.

5.2.2. Intervenciones en suelo urbano.

En Suelo Urbano Consolidado tan sólo se prevén actuaciones tendentes a la apertura o rectificación de viales para ello se establecen:

→ Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (AU-OPO-nº): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

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.

Se establecen 4 OPOs:

- UA-OPO 01- para ejecución de viario de Conexión desde la C/Dulce Chacón la C/Encinilla- Se trata de la urbanización de un vial inexistente que formaba parte de la UA-9 (ahora UA-1).
- UA-OPO 02- para la adecuación del entorno de la Iglesia Ntra. Sra. de la Asunción, liberándola de las edificaciones colindantes en todo su perímetro. Para ello se pretende la ejecución de un viario perimetral aprovechando corrales existentes que se obtendrán vía convenios con los propietarios.
- UA-OPO 03- Unidad de Actuación para completar y consolidar la urbanización de un viario existente correspondiente a la calle Encinilla.
- UA-OPO 04- Unidad de Actuación para la consolidación del vial existente en la Prolongación de la C/del Moral, paralelo al arroyo del Pueblo, con objeto de dotarlos de todas las características de vial en SU consolidado (acerado con bordillo, infraestructuras y calzada pavimentada).

→ Existen además otras actuaciones en Suelo urbano tendentes a realineaciones en las que el Ayuntamiento, en general, gestionará la obtención del suelo necesario 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.

Estas Actuaciones son:

- Conexión entre la C/ Cristobal Colón y la C/ Iglesia. Se pretende un cambio de alineaciones para ampliar el vial hasta una anchura de 7 m.
- Encuentro C/Badajoz Con Callejón de la Amargura hacia Plaza de la Constitución. Ampliar el encuentro por el linde Sur de la C/Badajoz y ampliar el acceso a la Plaza.
- Encuentro Callejón de la Amargura desde Plaza de la Constitución con C/ Iglesia, manteniendo alineación desde la Plaza de la Constitución hasta entronque con C/Iglesia.
- Tramo Callejón de la Amargura entre C/Iglesia y C/El Pilar- Mantener alineación la C/Pilar tramo desde Arroyo del Chaparral y ampliar encuentro con C/Iglesia manteniendo alineación anterior.
- Encuentro C/ Ramón y Cajal con Calle peatonal San José. Ampliar y facilitar el encuentro peatonal entre el acerado de la C/Ramón y Cajal y la plataforma única de la C/San José.
- Encuentro de la C/Arroyo del Chaparral con C/Hernán Cortés- Ampliar calle hasta una anchura de 3 m para facilitar el paso desde la C/Calderón de la Barca hasta la C/Hernán Cortés.
- Encuentro C/Manuel Golpe con C/Ramón y Cajal. Realineación para ampliación de acerado.
- Encuentro C/ Hernán Cortés con Plaza de España- Ampliar en 1 m la calzada en el encuentra con la Plaza.

5.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El PGM establece 6 unidades de Actuación que abarcan bolsas de suelo ya clasificadas así por las NNSS vigentes. Así se establecen las siguientes unidades:

| UNIDADES DE ACTUACIÓN | USO GLOBAL MAYORITARIO | SUPERFICIE |
|-----------------------|------------------------|------------|
| UA-01 | Residencial | 18763 m2s |
| UA-02 | Residencial | 18347 m2s |
| UA-03 | Residencial | 4316 m2s |
| UA-04 | Residencial | 25254 m2s |
| UA-05 | Residencial | 18284 m2s |
| UA-06 | Residencial | 14284 m2s |

5.4. SUELO URBANIZABLE

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

El PGM establece 10 Sectores en SUR, que se gestionan de manera independiente.

| Sectores 01/02/03/04/05/06/07/08/09 y 10 | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--|-----------------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | S (m ²) | Edif. Bruta (m ² /m ² s) | Ao (m ² t) | Nº viviendas | Nº Habitantes | Coef. Corrector | Ao (ponderado) (m ² t) | Asequ (90%) (m ² t) | Asadm (10%) (m ² t) |
| SUR-01 | 45.286,00 | 0,70 | 31.700,20 | 181 | 453 | 1,00 | 31.700,20 | 28.530,18 | 2.853,02 |
| SUR-02 | 39.610,00 | 0,70 | 27.727,00 | 158 | 396 | 1,00 | 27.727,00 | 24.954,30 | 2.495,43 |
| SUR-03 | 67.517,00 | 0,70 | 47.261,90 | 338 | 844 | 1,00 | 47.261,90 | 42.535,71 | 4.253,57 |
| SUR-04 | 42.125,00 | 0,70 | 29.487,50 | 211 | 527 | 1,00 | 29.487,50 | 26.538,75 | 2.653,88 |
| SUR-05 | 32.109,00 | 0,70 | 22.476,30 | 161 | 401 | 1,00 | 22.476,30 | 20.228,67 | 2.022,87 |
| SUR-06 | 20.162,00 | 0,70 | 14.113,40 | 81 | 202 | 1,00 | 14.113,40 | 12.702,06 | 1.270,21 |
| SUR-07 | 20.292,00 | 0,70 | 14.204,40 | 81 | 203 | 1,00 | 14.204,40 | 12.783,96 | 1.278,40 |
| SUR-08 | 140.163,00 | 0,50 | 70.081,50 | 98 | 245 | 1,00 | 70.081,50 | 63.073,35 | 6.307,34 |
| SUR-09 | 65.349,00 | 0,50 | 32.674,50 | 46 | 114 | 1,00 | 32.674,50 | 29.407,05 | 2.940,71 |
| SUR-10 | 52.665,00 | 0,90 | 47.398,50 | | | 1,00 | 47.398,50 | 42.658,65 | 4.265,87 |
| TOTALES | 525.278,00 | | 337.125,20 | 1354 | 3385 | | 337.125,20 | 303.412,68 | 30.341,27 |

Ao=Aprovechamiento objetivo (m²t)
Ao ponderado=(ua/m²s)
As=Aprovechamiento Subjetivo asignado a la parcela (ua/m²s)
Excentente o Déficit del Sector/Sistema=Ao-As
Asequ=Aprovechamiento Subjetivo Equivalente (90% del Aprovechamiento Subjetivo)
Asadm=Aprovechamiento Subjetivo Correspondiente a la Administración (10% del Aprovechamiento Subjetivo)

El Sector 11 está conformado por la 2ª Fase del PI Dehesa del Rey que se encuentra regulado por el Plan Parcial aprobado en CUOTEX de 20/07/2006 (DOE 7/12/2006), remitiendo las ordenanzas del presente PGM al mismo.

5.4. SUELO NO URBANIZABLE

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

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

- Suelo no Urbanizable Común (SNUC): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.
- Suelo no Urbanizable de Protegido (SNUP): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

→ SNUP- NATURAL- ZEPAS (SNUP-N-ZP)

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona de Especial Protección para las Aves denominada Sierras Centrales y Embalse de Alange, delimitada como zona ZEPA en cumplimiento de la Directiva 79/409 CEE, con el código ES0000334. La delimitación de la ZEPA coincide con el ámbito del Plan de Conservación del Hábitat del Águila Perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) establecido por la Orden de la Junta de Extremadura de 6 de junio de 2005 (DOE 21/06/2005).

→ SNUP- NATURAL- HABITATS (SNUP-N-HA)

En esta categoría de Suelo No Urbanizable Protegido se incluyen aquellas zonas marcadas en planos que incluyen hábitats naturales de interés comunitarios, incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de Mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres como son: “ Fruticedas termófilas (Fruticedas,retamares y matorrales mediterráneos termófilos); Retamares con escoba negra (en la Zepa “Sierra Centrales y Embalse de Alange)”); “Encinares:encinar acidófilo luso-extremadurente con peral silvestre (dehesas de Quercus ilez y/o Quercus Suber)”.

→ SNUP- ESTRUCTURAL- VÍAS PECUARIAS (SNUP-A-VP)

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 Calamonte son las siguientes:

- Vereda del Cerro de la Iglesia (Deslindada por Orden de 7/04/2009 – DOE 21/04/2009)- Con una anchura aproximada de 20,89 m discurre por el Norte del TM, entre la divisoria con el TM de Mérida y presenta una longitud aproximada de 1 Km.
- Colada del Albercón- Con anchura variable y longitud aproximada de 1,5 Km, discurre por el Este del TM hasta el límite con la Autovía A-66 y engloba en su recorrido a la Balsa del Albercón.
- Colada de la Dehesa Boyal- Anchura variable y longitud aproximada de 4,5 Km. Discurre desde el Núcleo Urbano hacia el Sur y atraviesa la línea del ferrocarril por terrenos de San Isidro donde toma dirección Oeste. Dentro de su recorrido se localizan la Charca de los Hornos y la de los Juncos.

Además, existen otras parcelas indicadas por la Dirección General de Desarrollo Rural como propiedad del Organismo Autónomo resultado de la Concentración Parcelaria.

| CONCENTRACIÓN | | | CATASTRO | |
|---------------|---------|------------|---------------|-------------------------------|
| POLÍGONO | PARCELA | SUPERFICIE | POLÍGONO | PARCELA |
| 4 | 48 | 0-21-67 | Incluida en 2 | 9020 camino |
| 4 | 49 | 0-45-60 | 2 | 97 |
| 4 | 123 | 0-61-29 | 2 | 100 |
| 4 | 226 | 1-22-74 | | |
| 4 | 249 | 0-36-72 | 2 | 159 a nombre del ayuntamiento |
| 4 | 258 | 7-75-13 | 2 | 167 |
| 4 | 264 | 1-04-00 | 2 | 156 y 164 |
| 4 | 283 | 0-80-00 | 2 | 166 |
| 9 | 72 | 0-51-60 | 2 | 243 |
| 9 | 73 | 0-38-03 | Desaparecida | |
| 9 | 74 | 0-26-24 | Desaparecida | |
| 9 | 77 | 0-40-00 | Desaparecida | |
| 4 | 12 | 1-20-46 | 2 | 81 y 9019 |

→ SNUP- AMBIENTAL-CAUCES (SNUP-A-H)

El SNUP-A-H corresponde en su totalidad a las riberas del Arroyo del Chaparral o Arroyo del Pueblo incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos y la zona de policía. También se clasifican dentro de esta categoría de SNUR las 5 charcas presentes en el TM Municipal: de los Juncos, de los Hornos, de Laura, la del Albercón y la del Boticario.

→ SNUP- ESTRUCTURAL-AGRÍCOLA (SNUP-E-AG).

Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos

→ SNUP- INFRAESTRUCTURAL- EQUIPAMIENTOS (SNUP-I-E).

Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. Se incluye como Afección adscrito a este SNUR la carretera de circunvalación que discurre por SNUR. Esta afección se mantendrá en tanto y cuando ADIF no desista de la ejecución de la Ronda de Circunvalación. Los Sectores 03, 04 y 05 no podrán desarrollarse hasta la efectiva ejecución de la ronda o parte de la misma que sea necesaria para garantizar su conexión con el resto del Núcleo Urbano.

→ SNUP- CULTURAL (SNUP-C).

Según los Datos facilitados desde la DG de Patrimonio Cultural en el municipio de Calamonte no se localiza ningún enclave arqueológico en SNUR. Se incluye este tipo de suelo por si en futuras prospecciones apareciese algún hallazgo.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA

6.1. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

| | | | S (m ² s) |
|--------------------------------|----------------|-----------|----------------------|
| SUELO URBANO | CONSOLIDADO | | 1.154.560,00 |
| | NO CONSOLIDADO | UA-01 | 18.763,00 |
| | | UA-02 | 18.347,00 |
| | | UA-03 | 4.316,00 |
| | | UA-04 | 25.254,00 |
| | | UA-05 | 18.284,00 |
| | | UA-06 | 14.284,00 |
| TOTAL SUELO URBANO | | | 1.253.808,00 |
| SUELO URBANIZABLE | RESIDENCIAL | SECTOR 1 | 45.286,00 |
| | | SECTOR 2 | 39.610,00 |
| | | SECTOR 3 | 67.517,00 |
| | | SECTOR 4 | 42.125,00 |
| | | SECTOR 5 | 33.109,00 |
| | | SECTOR 6 | 20.162,00 |
| | | SECTOR 7 | 20.292,00 |
| | | SECTOR 8 | 140.163,00 |
| | | SECTOR 9 | 65.349,00 |
| | INDUSTRIAL | SECTOR 10 | 52.665,00 |
| | | SECTOR 11 | 107.966,00 |
| SUELO NO URBANIZABLE | | | 5.968.393,00 |
| TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL | | | 7.856.445,00 |

En función de los estándares de viviendas para cada UA (sin incluir las que se están desarrollando) y para cada Sector se estima el siguiente nº de viviendas máximos:

| | | | ESTANDAR (viv/ha) | Nº VIVIENDAS |
|--|----------------|----------|-------------------|--------------|
| SUELO URBANO | NO CONSOLIDADO | UA-01 | 50 | 94 |
| | | UA-02 | 50 | 92 |
| | | UA-03 | 50 | 22 |
| | | UA-04 | EN DESARROLLO | |
| | | UA-05 | EN DESARROLLO | |
| | | UA-06 | 50 | 71 |
| TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | | | 279 |
| SUELO URBANIZABLE | RESIDENCIAL | SECTOR 1 | 40 | 181 |
| | | SECTOR 2 | 40 | 158 |
| | | SECTOR 3 | 50 | 338 |
| | | SECTOR 4 | 50 | 211 |
| | | SECTOR 5 | 50 | 166 |
| | | SECTOR 6 | 40 | 81 |
| | | SECTOR 7 | 40 | 81 |
| | | SECTOR 8 | 7 | 98 |
| | | SECTOR 9 | 7 | 46 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | | | | 1359 |
| | | | TOTAL | 1638 |

De los cuadros anteriores se observa:

→ La existencia de 99.248 m² de bolsa de suelo localizada en SUNC, todas de Uso Residencial, con un número máximo de viviendas previstas (sin incluir las que se están desarrollando) de 279 viviendas.

→ La clasificación de 473.613 m² (incluyendo San Isidro Y Candidín) de Suelo Urbanizable Uso Residencial, con un número máximo de viviendas de 1.359 viviendas.

→ La reclasificación de SU de Uso Industrial a SUR (Sector 9) de aproximadamente 52.665 m² localizados en el PI Las Eras y el mantenimiento como SUR de la 2ª Fase del PI Dehesa del Rey.

→ Del 1er. cuadro se observa una superficie de Suelo Urbano consolidado de 1.154.560 m², de SUNC 99.248 m² y de SUR de 634.244 m² (residencial +industrial). La suma de estos dos últimos es de 733.492 m², que supone un 63,53 % del total del SUC.

6.2. EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (PREVISTA POR EL PGM).

Se han efectuado el cálculo de la edificabilidad global para el Suelo Urbano y Urbano No consolidado en función tanto de las zonas de ordenanzas previstas como del Am marcado por el presente PGM. Así se obtienen los siguientes datos:

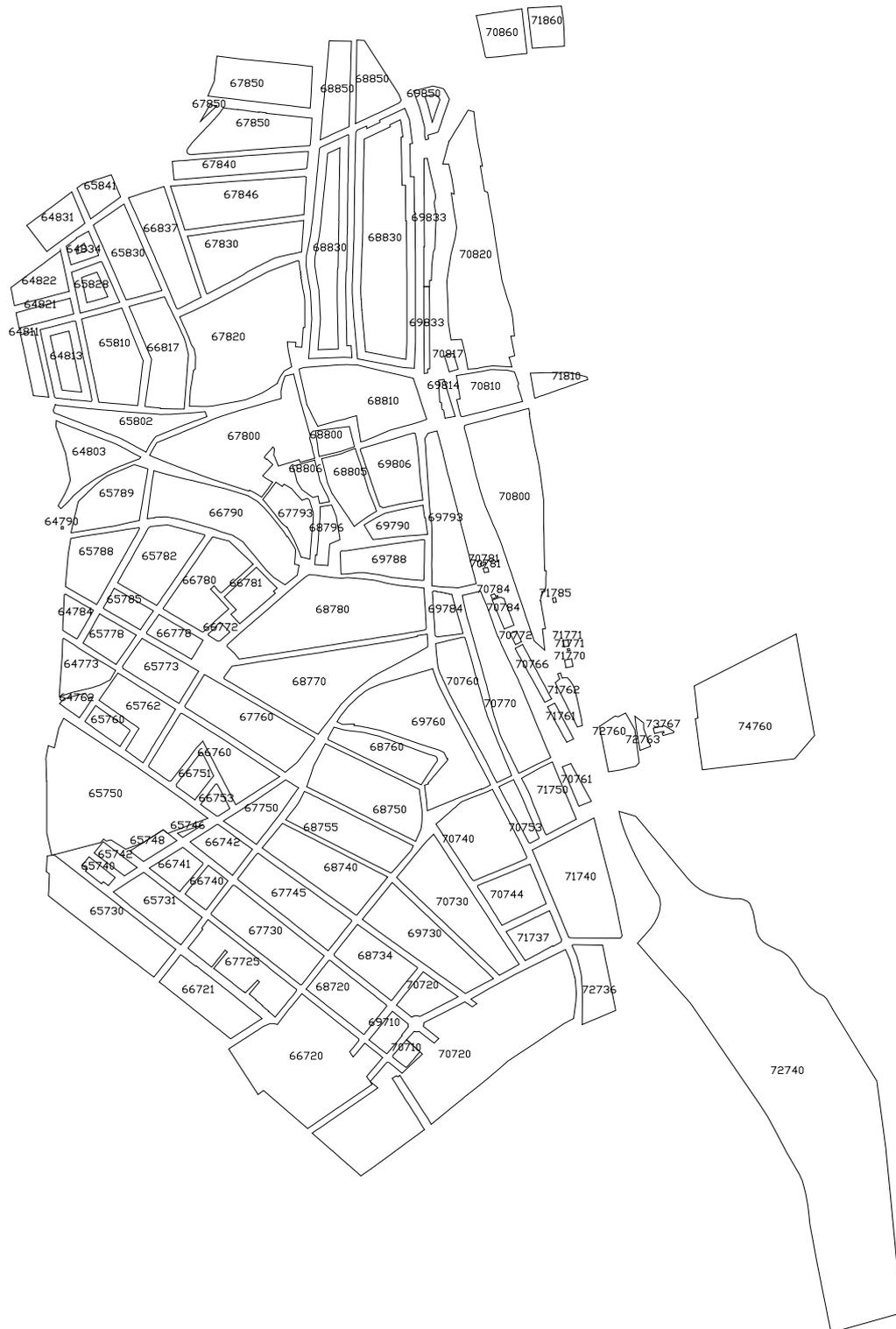
| EDIFICABILIDAD EXISTENTE EN SUELO URBANO SEGÚN NNSS | | | | | EDIFICABILIDAD PROPUESTA PGM | | | | |
|---|---------|-------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|------------|----------------------|--------------------------|--|
| | MANZANA | ORDENANZA | S (m ² s) | Edif. (m ² t) | ORDENANZA | COEF.EDIF. | S (m ² s) | Edif. (m ² t) | |
| 1 | 64762 | CLAVE 2 y 3 | 3.713,95 | 6.382,86 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 3.713,95 | 7.427,90 | |
| 2 | 64773 | CLAVE 2 | 348,84 | 1.046,51 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 348,84 | 697,68 | |
| 3 | 64784 | CLAVE 2 y 3 | 1.629,60 | 3.653,06 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 1.629,60 | 3.259,20 | |
| 10 | 65760 | CLAVE 2 | 1.635,94 | 4.300,40 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 1.635,94 | 3.271,88 | |
| 11 | 65762 | CLAVE 2 y 3 | 5.849,22 | 9.818,34 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 5.849,22 | 11.698,44 | |
| 12 | 65773 | CLAVE 2 y 3 | 4.822,22 | 6.641,35 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 4.822,22 | 9.644,44 | |
| 13 | 65778 | CLAVE 2 y 3 | 2.785,88 | 4.524,74 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 2.785,88 | 5.571,76 | |
| 16 | 66740 | CLAVE 2 | 1.873,82 | 4.521,12 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 1.873,82 | 3.747,64 | |
| 17 | 66741 | CLAVE 2 | 2.352,05 | 5.372,99 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 2.352,05 | 4.704,10 | |
| 18 | 66742 | CLAVE 2 y 3 | 3.044,10 | 5.571,59 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 3.044,10 | 6.088,20 | |
| 19 | 66751 | CLAVE 2 | 1.764,19 | 4.416,70 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 1.764,19 | 3.528,38 | |
| 20 | 66753 | CLAVE 2 y 3 | 978,48 | 2.194,79 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 978,48 | 1.956,96 | |
| 21 | 66760 | CLAVE 2 y 3 | 8.574,28 | 13.308,80 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 8.574,28 | 17.148,56 | |
| 22 | 67725 | CLAVE 1 | 3.524,03 | 7.752,87 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 3.524,03 | 7.048,06 | |
| 23 | 67730 | CLAVE 2 | 8.491,72 | 15.018,68 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 8.491,72 | 16.983,44 | |
| 24 | 67745 | CLAVE 2 y 3 | 8.216,22 | 11.566,27 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 8.216,22 | 16.432,44 | |
| 25 | 67750 | CLAVE 3 | 3.823,90 | 2.867,92 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 3.823,90 | 7.647,80 | |
| 26 | 67760 | CLAVE 2 y 3 | 10.154,55 | 12.474,35 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 10.154,55 | 20.309,10 | |
| 27 | 68720 | CLAVE 2 | 5.411,49 | 10.047,22 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 5.411,49 | 10.822,98 | |
| 28 | 68734 | CLAVE 2 | 5.934,11 | 10.633,06 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 5.934,11 | 11.868,22 | |
| 29 | 68740 | CLAVE 2 y 3 | 9.290,83 | 8.544,92 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 9.290,83 | 18.581,66 | |
| 30 | 68750 | CLAVE 2 y 3 | 11.016,96 | 14.101,29 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 11.016,96 | 22.033,92 | |
| 31 | 68755 | CLAVE 2 y 3 | 8.109,84 | 7.276,27 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 8.109,84 | 16.219,68 | |
| 32 | 68760 | CLAVE 2 | 5.180,50 | 11.256,28 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 5.180,50 | 10.361,00 | |
| 33 | 68770 | CLAVE 2 | 16.742,34 | 25.535,59 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 16.742,34 | 33.484,68 | |
| 34 | 69710 | CLAVE 2 | 1.645,62 | 4.188,89 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 1.645,62 | 3.291,24 | |
| 35 | 69730 | CLAVE 2 y 3 | 10.140,27 | 13.057,15 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 10.140,27 | 20.280,54 | |
| 36 | 69760 | CLAVE 2 | 16.412,49 | 25.307,95 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 16.412,49 | 32.824,98 | |
| 37 | 69784 | CLAVE 2 | 1.987,12 | 5.125,79 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 1.987,12 | 3.974,24 | |
| 38 | 70720 | CLAVE 2 | 2.379,71 | 5.872,13 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 2.379,71 | 4.759,42 | |
| 39 | 70730 | CLAVE 2 y 3 | 11.440,65 | 14.936,71 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 11.440,65 | 22.881,30 | |
| 40 | 70740 | CLAVE 2 | 9.333,98 | 13.787,63 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 9.333,98 | 18.667,96 | |
| 41 | 70744 | CLAVE 2 | 4.676,69 | 8.659,74 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 4.676,69 | 9.353,38 | |
| 42 | 70753 | CLAVE 2 | 1.794,57 | 5.383,70 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 1.794,57 | 3.589,14 | |
| 43 | 70760 | CLAVE 2 | 7.467,02 | 16.573,14 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 7.467,02 | 14.934,04 | |
| 44 | 70761 | CLAVE 2 | 946,89 | 2.840,67 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 946,89 | 1.893,78 | |
| 45 | 70766 | CLAVE 2 | 975,40 | 2.926,21 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 975,40 | 1.950,80 | |
| 46 | 70770 | CLAVE 2 | 10.937,50 | 21.093,78 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 10.937,50 | 21.875,00 | |
| 47 | 70772 | CLAVE 2 | 159,53 | 478,60 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 159,53 | 319,06 | |
| 48 | 70784 | CLAVE 2 | 39,52 | 118,55 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 39,52 | 79,04 | |
| 49 | 70784 | CLAVE 2 | 666,51 | 1.999,54 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 666,51 | 1.333,02 | |
| 50 | 71737 | CLAVE 2 | 2.990,78 | 6.434,60 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 2.990,78 | 5.981,56 | |
| 52 | 71750 | CLAVE 2 | 4.160,03 | 7.784,93 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 4.160,03 | 8.320,06 | |
| 53 | 68850 | CLAVE 2 | 2.795,31 | 6.756,25 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 2.795,31 | 5.590,62 | |
| 54 | 68850 | CLAVE 3 | 4.192,27 | 3.144,20 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 4.192,27 | 8.384,54 | |
| 55 | 67840 | CLAVE 2 | 5.020,40 | 14.591,41 | RES. ENSANCHE | 3,00 | 5.020,40 | 15.061,20 | |
| 56 | 67846 | CLAVE 2 | 10.464,87 | 11.254,06 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 10.464,87 | 20.929,74 | |
| 57 | 67830 | CLAVE 2 y 3 | 9.259,89 | 7.519,84 | RES. ENSANCHE | 2,00 | 9.259,89 | 18.519,78 | |

| | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------|----------------|-------------------|-----------|------------------------------------|------|-----------|---------------------|
| 58 | 66837 | CLAVE 2 y 3 | 7.461,00 | 9.521,91 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 7.461,00 | 14.922,00 |
| 59 | 65830 | CLAVE 2 y 3 | 6.350,23 | 6.833,88 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 6.350,23 | 12.700,46 |
| 64 | 64834 | CLAVE 2 | 1.165,38 | 3.460,18 | RES.ENSANCHE | 3,00 | 1.165,38 | 3.496,14 |
| 65 | 65828 | CLAVE 2 | 3.096,13 | 5.672,22 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 3.096,13 | 6.192,26 |
| 67 | 64813-B | CLAVE 2 | 3.357,04 | 8.953,69 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 3.357,04 | 6.714,08 |
| 68 | 65810 | CLAVE 2 y 3 | 8.397,66 | 8.208,33 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 8.397,66 | 16.795,32 |
| 69 | 66817 | CLAVE 3 | 8.285,59 | 6.214,19 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 8.285,59 | 16.571,18 |
| 70 | 67820 | CLAVE 2 y 3 | 23.105,88 | 19.185,69 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 23.105,88 | 46.211,76 |
| 71 | 68830A | CLAVE 2 | 15.098,83 | 23.036,95 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 15.098,83 | 30.197,66 |
| 72 | 68830B | CLAVE 2 | 27.326,65 | 30.728,35 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 27.326,65 | 54.653,30 |
| 73 | 69833 | CLAVE 2 | 2.307,95 | 8.138,25 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 2.307,95 | 4.615,90 |
| 74 | 69850 | CLAVE 2 | 2.211,01 | 4.661,19 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 2.211,01 | 4.422,02 |
| 75 | 65802 | CLAVE 3 | 5.769,62 | 4.327,21 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 5.769,62 | 11.539,24 |
| 76 | 64803 | CLAVE 3 | 5.737,55 | 4.303,16 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 5.737,55 | 11.475,10 |
| 77 | 67800 | CLAVE 1 y 3 | 17.985,18 | 13.488,89 | RES. CASCO | 2,20 | 3.838,41 | 8.444,50 |
| 78 | 67793 | CLAVE 2 y 3 | 3.828,10 | 2.871,07 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 3.828,10 | 7.656,20 |
| 79 | 68806 | CLAVE 1, 2 y 3 | 1.593,32 | 2.806,39 | RES. CASCO | 2,20 | 1.593,32 | 3.505,30 |
| 80 | 68810A | CLAVE 1 y 2 | 7.971,26 | 17.536,77 | RES. CASCO | 2,20 | 13.063,00 | 28.738,60 |
| 82 | 65789 | CLAVE 2 y 3 | 6.501,06 | 5.858,70 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 6.501,06 | 13.002,12 |
| 83 | 66790 | CLAVE 2 y 3 | 13.467,22 | 13.800,33 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 13.467,22 | 26.934,44 |
| 84 | 68800 | CLAVE 1 | 1.661,11 | 3.654,44 | RES. CASCO | 2,20 | 1.661,11 | 3.654,44 |
| 85 | 68805 | CLAVE 1 | 4.645,54 | 10.220,19 | RES. CASCO | 2,20 | 4.645,54 | 10.220,19 |
| 86 | 69806 | CLAVE 1 | 6.455,16 | 14.201,35 | RES. CASCO | 2,20 | 6.455,16 | 14.201,35 |
| 87 | 69790 | CLAVE 1 | 2.893,10 | 6.364,82 | RES. CASCO | 2,20 | 2.893,10 | 6.364,82 |
| 88 | 69788 | CLAVE 1 y 2 | 5.067,41 | 9.724,55 | RES. CASCO | 2,20 | 5.067,41 | 11.148,30 |
| 89 | 69793 | CLAVE 1 y 2 | 8.319,97 | 14.975,95 | RES. CASCO | 2,20 | 8.319,97 | 18.303,93 |
| 92 | 70810 | CLAVE 2 | 4.563,05 | 7.648,75 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 4.563,05 | 9.126,10 |
| 93 | 71810 | CLAVE 2 | 1.725,85 | 862,92 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 1.725,85 | 3.451,70 |
| 94 | 70860 | CLAVE 2 | 3.818,11 | 6.546,56 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 3.818,11 | 7.636,22 |
| 95 | 71860 | CLAVE 4 | 2.673,89 | 1.336,94 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 2.673,89 | 5.347,78 |
| 96 | 65788 | CLAVE 2 y 3 | 6.447,75 | 5.839,10 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 6.447,75 | 12.895,50 |
| 97 | 65782 | CLAVE 2 y 3 | 7.439,60 | 9.282,49 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 7.439,60 | 14.879,20 |
| 98 | 65785 | CLAVE 2 | 1.994,27 | 4.321,15 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 1.994,27 | 3.988,54 |
| 99 | 66778 | CLAVE 2 | 2.295,33 | 4.954,96 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 2.295,33 | 4.590,66 |
| 100 | 66780 | CLAVE 2 | 8.028,52 | 12.844,70 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 8.028,52 | 16.057,04 |
| 101 | 66772 | CLAVE 2 | 769,67 | 1.924,18 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 769,67 | 1.539,34 |
| 102 | 71761 | CLAVE 2 | 629,54 | 1.573,85 | RES.ENSANCHE | 2,00 | 629,54 | 1.259,08 |
| 103 | 64821 | UA-8 | | | RES.ENSANCHE | 2,00 | 1.825,14 | 3.650,28 |
| 104 | 65841 | UA-8 | | | RES.ENSANCHE | 2,00 | 2.137,69 | 4.275,38 |
| 105 | 64822 | UA-8 | | | RES.ENSANCHE | 2,00 | 3.325,01 | 6.650,02 |
| 106 | 64831 | UA-8 | | | RES.ENSANCHE | 2,00 | 3.354,15 | 6.708,30 |
| 107 | 64811 | UA-8 | | | RES.ENSANCHE | 2,00 | 1.838,87 | 3.677,74 |
| 108 | 64813-A | UA-8 | | | RES.ENSANCHE | 2,00 | 2.454,14 | 4.908,28 |
| 109 | | UA-8 | | | RES. HILERA | 2,00 | 591,97 | 1.183,94 |
| 110 | | UA-8 | | | RES. HILERA | 2,00 | 469,15 | 938,30 |
| 111 | MANZ.01 | UA-10 | | | RES. HILERA | 2,00 | 4.037,92 | 8.075,84 |
| 112 | MANZ.02 | UA-10 | | | RES. HILERA | 2,00 | 4.517,49 | 9.034,98 |
| 113 | MANZ.03 | UA-10 | | | RES. HILERA | 2,00 | 4.975,93 | 9.951,86 |
| 114 | MANZ.04 | UA-10 | | | RES. HILERA | 2,00 | 1.093,88 | 2.187,76 |
| TOTAL EDIFICABILIDAD S.U.C. | | | 724.547,69 | | TOTAL EDIFICABILIDAD S.U.C. | | | 1.050.027,02 |

| UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ORIS | | S (m²s) | Edif. (m²t) | UNIDADES de ACTUACIÓN | S (m²s) | Edif. (m²t) | |
|-------------------------------------|----------------|-----------|-------------------|-------------------------------------|----------|-------------|------------------|
| 107 | U.A.1 CLAVE 1 | 5.928,00 | 13.041,60 | U.A.1 | 18763,00 | 13.134,10 | |
| 108 | U.A.2 CLAVE 1 | 17.070,00 | 37.554,00 | U.A.2 | 18347 | 12.842,90 | |
| 109 | U.A.3 CLAVE 1 | 9.529,00 | 20.963,80 | U.A.3 | 4316 | 3.021,20 | |
| 110 | U.A.4 CLAVE 1 | 8.910,00 | 19.602,00 | U.A.4 | 25254 | 29.736,51 | |
| 111 | U.A.5 CLAVE 1 | 16.178,00 | 35.591,60 | U.A.5 | 18284 | 20.706,84 | |
| 112 | U.A.6 CLAVE 1 | 14.160,00 | 31.152,00 | U.A.6 | 14283,91 | 9.998,74 | |
| 113 | U.A.7 CLAVE 1 | 1.690,00 | 3.718,00 | | | | |
| 114 | U.A.8 CLAVE 1 | 11.140,00 | 24.508,00 | | | | |
| 115 | U.A.9 CLAVE 1 | 12.549,00 | 27.607,80 | | | | |
| 116 | U.A.10 CLAVE 5 | 15.836,00 | 25.526,05 | | | | |
| 117 | ORI 1 CLAVE 3 | 11.436,41 | 8.577,31 | | | | |
| 118 | ORI 2 CLAVE 2 | 5.423,88 | 14.028,72 | | | | |
| 119 | ORI 3 CLAVE 1 | 4.151,06 | 9.132,33 | | | | |
| TOTAL EDIFICABILIDAD S.U.N.C | | | 271.003,21 | TOTAL EDIFICABILIDAD S.U.N.C | | | 89.440,29 |

Tabla comparativa de edificabilidad existente (según NNSS) y edificabilidad futuro (PGM)

El siguiente plano es guía donde se indican la numeración de manzanas:



De la tabla anterior, se extraen los siguientes datos:

| | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| SUELO URBANO + SUNC (m ² s): | 1.136.917,57 | SUELO URBANO + SUNC (m ² s): | 1.250.961,36 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t): | 995.550,90 | SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t): | 1.139.467,31 |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EXISTENTE (m ² /m ² s) | 0,8757 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PGM (m ² t/m ² s) | 0,9109 |

Así se observa que conforme NNSS vigentes el coeficiente de edificabilidad global de 0,8757 m²/m²s, inferior al requerido en el art.74 de la LSOTEX (*En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano*).

También se concluye que la edificabilidad prevista por el PGM no superará este límite (0,9109 m²/m²s).

6.3. DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

La limitación que ha supuesto la vía férrea, el Arroyo del Chaparral y el contacto con el TM de Mérida para el crecimiento de la ciudad ha sido un handicap que el Municipio tiene y que frena su crecimiento hacia el Este y/u Oeste. Las vigentes NNSS proponen el desarrollo de suelo residencial al norte y sur del municipio, evitando los límites Este (vía férrea) y Oeste (TM de Mérida).

El PGM propone crecimientos hacia el lado este del municipio (Sectores 3,4 y 5) y termina de consolidar la zona sur del mismo (Sectores 1 y 2), además de colmatar los espacios hasta el límite del TM por el Oeste (Sectores 6 y 7). Todos estos crecimientos se vertebran por una ronda perimetral (Afección reserva Viaria en Estudio) que comunica todo el municipio y que está ligada a la ejecución de los pasos soterrados y uno elevados a ejecutar por ADIF.

Por lo tanto, en base a lo anteriormente expuesto, para el dimensionado y cuantificación de las magnitudes manejadas en el Plan General, se han tenido en cuenta los siguientes factores:

1. Estimación de crecimiento poblacional .Según se indica en la Memoria Informativa, podemos apreciar como el municipio va a ir sufriendo un crecimiento incesante pero pausado, sin grandes saltos.
2. Estimación de suelo residencial, demandado por los actuales habitantes de Calamonte, que durante años han tenido el problema de no poder disponer de suelo residencial, a precio razonable.
3. Disposición de suelo residencial con una estructura de zonas verdes y dotaciones adaptadas a la forma de vida y necesidades actuales.
4. Evitar el crecimiento de núcleos urbanos en el extrarradio, situados en suelo no urbanizable, motivado por la falta de suelo residencial.
5. Fomentar un desarrollo de ciudad de tipología "mancha de aceite", que permite estructurar mejor la ciudad, así como todos los servicios y equipamientos de la misma, evitando seguir con un desarrollo lineal e invertebrado, que ha creado un núcleo urbanos desmembrado y segregado, tanto en los desarrollos residenciales, como en los industriales , así como en la ordenación de los equipamientos y zonas verdes.

De esta manera el crecimiento previsto del Municipio se vuelca en la zona este y sur de la ciudad rompiendo la barrera que supone la vía férrea. También se plantean, como se ha indicado con anterioridad, dos sectores más en la zona norte-oeste, terminando el desarrollo del núcleo urbano hasta el límite del término municipal, y así consolidar estructuralmente dicho núcleo.

6.4. DIMENSIONADO DEL SUELO INDUSTRIAL

Las NNSS vigentes localizan dos Zonas con Uso Industrial:

- Polígono Industrial las Eras- al Sur del Núcleo Urbano con acceso desde la rotonda localizada frente a las Piscina Municipal. En el mismo se localizan una serie de actividades con acceso desde un vial interior que no se contempla en los planos de las NNSS. Asimismo se localiza una gran superficie de terreno que no cuenta con los servicios urbanísticos necesarios y suficientes, para ser considerado como Suelo Urbano Consolidado. Así se prevé englobarla dentro del Sector 10, teniendo en cuenta el límite con el Arroyo del Chaparral por el Sureste y una parte de la Superficie propiedad del Gobierno de Extremadura (Vías Pecuarias).
- Polígono Industrial Dehesa del Rey- Localizado al Sureste del Núcleo y con acceso desde rotonda del Campo de Fútbol. Esta ampliación fue posible mediante Modificación de las NNSS y posterior Plan Parcial. Parte del mismo se encuentra ya consolidado por lo que el PGM prevé englobar el resto como Sector 11 y remitir su futuro desarrollo al Plan Parcial vigente.

6.5. DIMENSIONADO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

Para el dimensionado en las nuevas Unidades en SUNC y Sectores en SUR, se han seguido los estándares de calidad reflejados tanto en el art.74 de la LSOTEX como en el 27 y 28 del RPLANEX.

a. En cuanto a Zonas Verdes:

Para Suelo Urbano, se estará al estándar fijado en el art.25.8.a del RPLANEX, por el cual, deberá establecerse parques y jardines públicos:

“en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los Municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, nunca será inferior a cinco mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potenciales previstos por el planeamiento, y en los Municipios comprendidos entre 3.000 y 5.000 habitantes nunca será inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes o potenciales previstos por el planeamiento. En los Municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho este tipo de reserva no estará sujeto a mínimo alguno”.

Actualmente Calamonte dispone de un censo de 6.308 habitantes- según INE 2.011(3149 Varones y 3159 Mujeres)-. Con el desarrollo de las unidades de actuación y los sectores, tal y como se indicaba en la Memoria Informativa, para el horizonte 2020-2030 se estima un número de 9.617 habitantes.

Por lo tanto, atendiendo al artículo anteriormente marcado, necesitaríamos un mínimo de 48.085 m² mínimo de suelo destinado a zonas verdes.

En la actualidad se disponen de las siguientes Zonas Verdes:

| EXISTENTES | |
|--|-------------------------------|
| | Superficie (m ² s) |
| 1. Plaza Pio XII | 1.254,57 |
| 2. Plazoleta Gonzalo Carvajal | 375,66 |
| 3. Principio C/Calvario | 334,21 |
| 5. Parque Infantil Av. de Espronceda | 2.806,05 |
| 6. Area Infantil en Viviendas UA-10 (entrada) | 1.525,10 |
| 7. Jardín del Cerro (VPO Av. Infanta Cristina) | 1.580,60 |
| 8. Jardín VP Vereda Cerro de la Iglesia | 781,72 |
| 9. Parque Av. Extremadura | 1.384,10 |
| 10. Area de juegos Arroyo del Chaparral | 284,37 |
| 11. Inicio Av. Mérida | 223,28 |
| 12. Parque Periurbano | 7.984,21 |
| 13. Parque BA-038 | 1.581,14 |
| 14. Jardín Arroyo del Chaparral | 588,39 |
| 15. Parque San Isidro | 26.469,17 |
| 16. Zona Verde 1-PI Dehesa del Rey | 6.670,00 |
| 17. Zona Verde 2-PI Dehesa del Rey | 4.630,00 |
| Total | 58.472,57 |

Las previstas por los desarrollos fijados en las NNSS que están en ejecución son:

| PREVISTAS EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS | |
|--|------------------------------------|
| | Superficie (m²s) |
| 18. antigua UA-02 | 1.428,00 |
| 19.UA-05 (antigua UA-03) | 115,58 |
| 20.UA-04 (antigua UA-06) | 1.934,08 |
| 21. 2ª Fase PI Dehesa del Rey | 10.797,00 |
| Total | 14.274,66 |

Las fijadas por el presente PGM son:

| PREVISTAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN | |
|---|------------------------------------|
| | Superficie (m²s) |
| 22.-UA-01 (antigua UA-9) | 2.814,45 |
| 23.-UA-02 | 2.752,05 |
| 24.-UA-03 (antigua UA-7) | 647,4 |
| 25.-UA-06 (antigua UA-1) | 2.142,60 |
| Total | 5.542,05 |
| | |
| | |
| PREVISTAS EN SECTORES | |
| | Superficie (m²s) |
| 26.-SUR-01 | 4.755,00 |
| 27.-SUR-02 | 4.159,00 |
| 28.-SUR-03 | 7.089,00 |
| 29.-SUR-04 | 4.423,00 |
| 30.-SUR-05 | 3.371,00 |
| 31.-SUR-06 | 2.117,00 |
| 32.-SUR-07 | 2.131,00 |
| 33.-SUR-08 | 14.016,00 |
| 34.-SUR-09 | 6.534,00 |
| 35.-SUR-10 | 5.267,00 |
| 36.-SUR-11 | 10.797,00 |
| Total | 64.659,00 |

Contabilizándose un total de **142.948,28 m²s** de Zonas Verdes, cumpliéndose sobradamente el estándar mínimo anteriormente indicado.

b. En cuanto a Equipamientos Públicos

Tal y como se desprende de las Memoria Informativa, el nivel de equipamientos existentes actualmente se consideran suficientes para las actuales necesidades de la población.

Pero debemos tener en cuenta que cerca del 30% de las edificaciones existentes en casco urbano se encuentran “fuera de ordenación” por incremento de edificabilidad y volumen respecto a lo previsto por las NNSS- ya que algunas ordenanzas (por ejemplo la clave 3 con una edificabilidad de 0,75m²/m²s) se establecen unos parámetros edificatorios muy restrictivos-. El PGM pretende regularizar estas situaciones proponiendo un incremento de edificabilidad en base a las nuevas ordenanzas- mayor aprovechamiento en las Clave 2 y 3 actuales- .

El incremento de edificabilidad anteriormente descrito en el apartado 6.2 de esta memoria es de 143.916,41m²t, que se compensa con un aumento de suelo dotacional (art.74 ,letras b y c 2,2), de 50.370,74

m²s, (35 m² suelo por cada 100m² de techo edificable, y al menos como mínimo 15 m² por cada 100m² de techo, será destinado a zonas verdes).

El PGM propone los siguientes espacios que se adscribirían como SG:

| | | S (m ² s) |
|---------------------------------|---------|----------------------|
| SG-ZV1-Restauración | Antiguo | |
| Vertedero | | 29.810,54 |
| SG-ZV 2-Parque de San Isidro | | 26.469,17 |
| SG-EQ 1-Cementerio + Ampliación | | 11.926,98 |
| SG-EQ 2-Aparcamiento Cementerio | | 3.750,64 |

Total Suelo dotacional:71.957,33 m² >50.370,74 m²
Total destinado a Zonas Verdes:56.279,71 m²>21.587,46 m²

Ante la imposibilidad de delimitar una UA en todo el Suelo Urbano Consolidado, se opta, tras establecerse esta opción en reunión de 3/07/2012 con tcos. de la DG de Urbanismo, por monetarizar la obligación de cesión de estas dotaciones en cada una de las edificaciones que incrementen su edificabilidad con respecto a la actualmente prevista por las NNSS.

Aunque estos equipamientos se clasifiquen como Sistemas Generales en realidad son los sistemas locales necesarios por el incremento de edificabilidad, por lo que la correspondiente cuantificación económica se incluye en la Sección 11 de la presente memoria, teniendo en cuenta las siguientes superficies como límite:

Equipamientos (SG-EQ 1 +SG-EQ 2)- 15.677,62 m²s

Zonas Verdes- 26.469,17 m²s + 29.810,54 m²s (de los cuales tan sólo se cuantificará económicamente la dotación de 21.587,46 m² y el resto hasta completar los equipamientos necesarios (28.783,28 m²s – 15.677,62 m²s) se contabilizarán como Equipamientos a efectos de valoración económica-13.105,66 m²s)

c. En cuanto al 10% de cesión al Ayto.

Conforme arts. 14.1.2 e, 14.1.3, 32 y 31.2b de la LSOTEX las cesiones a la administración en concepto de participación de la comunidad en plusvalías por el incremento de edificabilidad propuesto deben ser como mínimo el 10% del Aprovechamiento.

Como se estima un incremento de edificabilidad de 143.916,41 m²t se debiera localizar suelo para albergar 14.391,64 m²t. Al igual que el anterior apartado y en base a lo regulado en el art. 38 de la LSOTEX se opta porque aquellos propietarios que pretendan incrementar la edificabilidad asignada por las NNSS conforme nuevos parámetros del PGM, monetarizen el 1% de ese incremento conforme Sección 11 posterior.

d. En cuanto al Cementerio Municipal

El cementerio municipal de Calamonte se localiza en el Sur del Núcleo Urbano en la Prolongación de la C/Cervantes hacia el SNUR, a aproximadamente 230 m del IES Ruta de la Plata y del CEIP San José. El estado actual de conservación es bueno, contando con el conocido como Cementerio Viejo (Saprox.= 7.576 m²) y una ampliación de Saprox=4.000,00 m²s.

Conforme a la Memoria Informativa el nº de habitantes del año 2011 es de 6308 personas, lo que supone un estándar de 1,20 m²s (considerando el Cementerio Viejo ya que la ampliación es de esa fecha) La población prevista por el PGM para el Horizonte 2020-2030 es de 9.617 habitantes lo que supondría una superficie, para mantener el mismo estándar, de 11.550,15 m²s. La suma tanto del Cementerio Viejo como de la Ampliación existente supone una superficie de 11.576 m²s, por lo que se considera suficiente para absorber futuros crecimientos.

Esta justificación responde a lo marcado en el art.23 del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria referente a la necesidad de incorporar un "estudio sobre las necesidades de cementerios del conjunto de la población afectada".

e. En cuanto al Suministro de Agua y a la capacidad de la EDARU

e.1. Capacidad Hidrológica (conforme indicaciones marcadas en el ISA).

El reciente Plan Hidrológico de CHG (aprobado mediante RD 354/2013 de 13 de mayo) fija los siguientes volúmenes brutos -conforme Anejo 4-:

- Año 2015- 867.00,00 m³
- Año 2021- 895.00,00 m³
- Año 2027- 924.00,00 m³

Conforme Certificado de Consumo Actual emitido por la empresa Aquagest, concesionaria del Servicio de Abastecimiento a Calamonte, el consumo medio anual es de 597.730 m³-volumen comprado incluyendo

pérdidas en la red para el año 2012). El volumen facturado (consumido) excluyendo las pérdidas en la red ha sido de **381.652 m³**.

Según el INE los habitantes del año 2012 fueron 6361 personas, por lo que el consumo medio anual por persona ha sido de **60 m³** (incluyendo los actuales PI y equipamientos).

En atención al artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas se informa que el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadiana fija una dotación máxima de 4.000 m³/ha/año para los nuevos polígonos industriales. Indicar que el PGM contempla dos Sectores (10 y 11) de Uso Industrial que ya están clasificados (el 10 como SU y el 11 como SUR) así por las NNSS vigentes. De cualquier forma se tendrá en cuenta para incrementar el consumo anual:

| | | SUPERFICIE M2 s |
|------------|--------------|-----------------|
| INDUSTRIAL | SECTOR 10 | 52665 |
| | SECTOR 11 | 107966 |
| | TOTAL | 160631 |

Lo que supone un total de 64.252,40 m³/al año para Uso Industrial.

Conforme Memoria Informativa, el n^o de habitantes y viviendas previstas por el PGM presente, en función de las bolsas de suelo previstas y del Suelo Urbano existente será de:

| | POBLACIÓN ESTIMADA | ESTIMACIÓN DEL N° DE VIVIENDAS | |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-------------|
| | | Principales | Secundarias |
| Horizonte 2010-2020 | 9417 | 3079 | 744 |
| Horizonte 2020-2030 | 9617 | 3145 | 759 |

Así, teniendo en cuenta el consumo Medio de **60 m³** y los habitantes previstos para los horizontes 2020 y 2030, así como los 64.503,16 m³/año para Sectores de Uso no residencial, se estima los siguientes volúmenes brutos:

- Año 2020-9.417 habitantes x 60 m³ /hab +64.503,16 m³= 629.523,16 m³
- Año 2030- 9.617 habitantes x 60 m³ /hab+64.503,16 m³= 641.523,16 m³

Estos datos justifican que el consumo estimado, si todos los desarrollos urbanísticos de Suelo Residencial estuvieran desarrollados y completamente edificados en el año 2029, es inferior a 924.000 m³ para el año 2027 (en el año 2030 se estiman 641.523,16 m³).

e.2. Capacidad Saneamiento EDARU

El ayuntamiento cuenta con EDARU (TM de Mérida-Polígono 203 Parcela 435) y con autorización de vertido de las aguas depuradas al Arroyo del Pueblo (489.107 m³) de fecha 8/1/2009 por parte de Confederación Hidrográfica del Guadiana (válido para 5 años).

La EDARU está calculada para una población de diseño de 12.000 hab, conforme extracto del Proyecto de Ejecución de la misma.

| | Invierno | Verano |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Población de diseño (Hab.equ.) | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Dotación (l/hab.e./d.) | 250,00 | 250,00 |
| Carga de DBO5 (g/l/hab.e./d.) | 60,00 | 60,00 |
| Carga de SS (g/l/hab.e./d.) | 90,00 | 90,00 |
| Carga de NTK (g/l/hab.e./d.) | 12,00 | 12,00 |

Caudales

| | | |
|---|----------|----------|
| Volumen diario total (m ³ /d) | 3.000,00 | 3.000,00 |
| Caudal medio (m ³ /h) | 125,00 | 125,00 |
| Caudal máximo .. Pretratamiento (m ³ /h) | 3,0xQm | 375,00 |
| Caudal máximo a Biológico (m ³ /h) | 2,0xQm | 250,00 |

Los Habitantes previstos por el PGM para el horizonte 2030 es de 9.617 habitante, por lo que se considera que la EDARU tiene capacidad suficiente para la depuración de las aguas a genera.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 75 de la LSOTEX, en este Capítulo se diferencian las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica.

7.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES QUE SE CONTIENEN EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.

7.1.1. Documento que definen la Ordenación Estructural

→ De las Normas Urbanísticas:

- Título 1
- Título 2
- Título 3

→ De los Planos:

- 1 / OE-1 Directrices (2 hojas)
- 2 / OE-2/OE-11 Clasificación. Catálogo en SNU (2 hojas)
- 3 / OE-3/ OE-9/ OE-10 Desarrollo y gestión (5 hojas)
- 4 / OE-4 Usos globales (5 hojas)
- 5 / OE-5/OE-6/OE-7/OE-8 Término municipal: Bienes públicos no municipales. Ordenación de tráfico intenso y sustancias peligrosas. Red Básica dotacional. Sistemas generales. (2 hojas)
- 6 / OE-9 Catálogo

7.1.2. Documentos que definen la Ordenación Detallada.

→ De las Normas Urbanísticas:

- Título 4

→ De los Planos:

- 7 /OD-1 Calificación urbanística
- 8 /OD-2 Actuaciones Urbanizadoras mediante Obras Públicas Ordinarias
- 9 /OD-3 Red Viaria Pormenorizada. Realineaciones.

7.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

7.2.1. De Ordenación Estructural

→ Fijación de las directrices de ordenación:

- Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 3
- Planos OE-1

- Clasificación del suelo y delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías adoptadas.
Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 3
Planos OE-2
- Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y de desarrollo en suelo urbanizable.
Planos OE-3/OE-9/OE-11
- Definición de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.
Normas Urbanísticas: Capítulo 6 del Título 3
- Establecimiento de un orden básico de prioridades y regulación de los requerimientos que deben cumplirse para que sea posible la programación.
Normas Urbanísticas: Capítulo 6 del Título 3

- Establecimiento de usos globales y compatibles.
Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2, Capítulo 10 del Título 3 y Anexo nº 1 (Matriz de usos)
Planos OE-4
- Definición de intensidades y densidades edificatorias máximas.
Normas Urbanísticas: Capítulo 10 del Título 3
- Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.
Normas Urbanísticas: Capítulo 4 y 6 del Título 3
Planos OE-3/OE-9/OE-10
- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
Normas Urbanísticas: Capítulos 2 y 5 del Título 3
Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8
- Ordenación de los establecimientos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2
Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8
- Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen o manipulen sustancias peligrosas.
Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2
Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público y señalamiento de los sistemas generales.
Normas Urbanísticas: Capítulos 2, 6, 7 y 9 del Título 3
Planos OE-8
- Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.
Normas Urbanísticas: Capítulo 5 del Título 3
Planos OE-2
- Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales; así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.
Normas Urbanísticas: Capítulos 2 y 5 del Título 3
- Fijación de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas protegidas el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.
Normas Urbanísticas: Capítulos 2 y 5 del Título 3
Planos OE-3/OE-9/OE-10
- Fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.
Normas Urbanísticas: Capítulo 1 del Título 2
- Identificación de los bienes protegidos y regulación de su protección.
Normas Urbanísticas: Capítulo 8 del Título 3
Planos OE-9

7.2.2. De Ordenación Detallada.

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

Normas Urbanísticas: Título 4

Planos OD-1; OD-2; OD-3.

→ Delimitación de ámbitos de suelo urbano sujetos a operaciones de reforma interior.

Normas Urbanísticas: Título 4

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX, 27/28 DEL RPLANEX y en la LEY 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo.

8.1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El PGM establece 6 unidades de Actuación, tal y como se indican en anterior punto 5.3. Así se establecen las siguientes unidades:

| UNIDADES DE ACTUACIÓN | USO GLOBAL MAYORITARIO | SUPERFICIE |
|-----------------------|------------------------|------------|
| UA-01 | Residencial | 18763 m2s |
| UA-02 | Residencial | 18347 m2s |
| UA-03 | Residencial | 4316 m2s |
| UA-04 (1) | Residencial | 25254 m2s |
| UA-05 (2) | Residencial | 18284 m2s |
| UA-06 | Residencial | 14284 m2s |

(1)- Se declaró la viabilidad (gestión indirecta por el sistema de compensación) en Pleno del Ayto. de fecha 30/08/2010 (DOE nº177 de 14/09/2009, periódico "HOY" de 04/09/2010). El PE y PR se ha registrado ya en el Ayto.

(2)- Aprobado el PE en Pleno de 10/05/2012 (DOE 11/06/2012). En tramitación Modificación del PE y Proyecto de Reparcelación.

Algunas de las Unidades reflejadas ya cuentan con Programa de Ejecución en tramitación (a fecha de redacción del presente PGM) por lo que sus directrices se incorporan al Plan como Ordenación Detallada. Estas unidades son la:

- UA-4 (antigua UA-6 en las NNSS)
- UA-5 (antigua UA-3 en las NNSS)

Las demás unidades deberán ser completadas con la redacción de Planes Especiales que establezcan la Ordenación Detallada, considerándose las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b), c) y d) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX y en el 28 del RPLANEX y de conformidad con lo establecido en el artículo 10.b de la Ley 8/2007, el Plan General prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 30% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada sector.

Así, a continuación se incluyen tablas justificativas de los estándares marcados en el art.27 del RPLANEX para aquellas unidades que todavía no han presentado o tengan aprobado el preceptivo Programa de Ejecución:

| DOTACIONES | | | | | | | | | |
|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---|--|-----------------|----------|-----------------|
| 50 viv/ha | | | | | | | | | |
| ZV | | | | | | | | | |
| S (m ² s) | Edif. Bruta (m ² t/m ² s) | n ^o viviendas | Ao (ponderado) (m ² t) | As (m ² t) | 35m ² s x 100 m ² s | 15 m ² s x 100 m ² s | 10% S | RD | |
| UA-01 | 18.763,00 | 0,70 | 94 | 13.134,10 | 11.820,69 | 4.596,94 | 1.970,12 | 1.876,30 | 2.626,82 |
| APARCAMIENTOS (ud) | | Ao Viv.Prot | | Asadm (10%) | | | | | |
| privados | publicos | 3.940,23 | | | | | | | |
| 131 | 66 | | | | | | | | |
| DOTACIONES | | | | | | | | | |
| 50 viv/ha | | | | | | | | | |
| ZV | | | | | | | | | |
| S (m ² s) | Edif. Bruta (m ² t/m ² s) | n ^o viviendas | Ao (ponderado) (m ² t) | As (m ² t) | 35m ² s x 100 m ² s | 15 m ² s x 100 m ² s | 10% S | RD | |
| UA-02 | 18.347,00 | 0,70 | 92 | 12.842,90 | 11.558,61 | 4.495,02 | 1.926,44 | 1.834,70 | 2.568,58 |
| APARCAMIENTOS (ud) | | Ao Viv.Prot | | Asadm (10%) | | | | | |
| privados | publicos | 3.852,87 | | | | | | | |
| 128 | 64 | | | | | | | | |
| DOTACIONES | | | | | | | | | |
| 50 viv/ha | | | | | | | | | |
| ZV | | | | | | | | | |
| S (m ² s) | Edif. Bruta (m ² t/m ² s) | n ^o viviendas | Ao (ponderado) (m ² t) | As (m ² t) | 35m ² s x 100 m ² s | 15 m ² s x 100 m ² s | 10% S | RD | |
| UA-03 | 4.316,00 | 0,70 | 22 | 3.021,20 | 2.719,08 | 1.057,42 | 453,18 | 431,60 | 604,24 |
| APARCAMIENTOS (ud) | | Ao Viv.Prot | | Asadm (10%) | | | | | |
| privados | publicos | 906,36 | | | | | | | |
| 30 | 15 | | | | | | | | |
| DOTACIONES | | | | | | | | | |
| 50 viv/ha | | | | | | | | | |
| ZV | | | | | | | | | |
| S (m ² s) | Edif. Bruta (m ² t/m ² s) | n ^o viviendas | Ao (ponderado) (m ² t) | As (m ² t) | 35m ² s x 100 m ² s | 15 m ² s x 100 m ² s | 10% S | RD | |
| UA-06 | 14.284,00 | 0,70 | 71 | 9.998,80 | 8.998,92 | 3.499,58 | 1.499,82 | 1.428,40 | 1.999,76 |
| APARCAMIENTOS (ud) | | Ao Viv.Prot | | Asadm (10%) | | | | | |
| privados | publicos | 2.999,64 | | | | | | | |
| 100 | 50 | | | | | | | | |

8.2 SUELO URBANIZABLE.

La ordenación del suelo urbanizable se realiza con los siguientes parámetros:

a) Fijación de usos globales y su intensidad:

En coherencia con los objetivos de ordenación se establece el uso global unifamiliar en los sectores colindantes al casco consolidado. También se proponen Sectores con uso global industrial.

b) Carácter de las directrices de ordenación cuando se realizan:

Todos los Sectores planteados deberán establecer su ordenación detallada mediante Plan parcial que deberá incluirse en el Programa de Ejecución a redactar. La ordenación estructural se fija tanto en Ordenanzas como en Planos (delimitación).

c) Fijación de la directriz de Ordenanza a tener en cuenta en los Planes Parciales y Programas de Ejecución:

La directriz de ordenación se establece en todos los casos de forma genérica (Residencial o Industrial) por lo que será el posterior Plan Parcial (incluido dentro del Programa de Ejecución) el que podrá optar por cualquiera de las reguladas en las normas urbanísticas del presente PGM o bien proponer una nueva.

d) Flexibilidad de ordenación de los Planes Parciales y Programas de Ejecución:

El objetivo que se persigue en cuanto al alcance de las directrices de ordenación establecidas, tiene en cuenta que el horizonte funcional del Plan será de 20 años, y que a dicho plazo es conveniente que los Sectores se

puedan desarrollar con un margen razonable de flexibilidad en la propuesta de tipologías acordes con la evolución de las demandas de formas de habitación, de ocio y especialmente con la rápida evolución hacia demandas de suelo industrial alternativo a los obsoletos polígonos industriales, con tendencia a sustitución por conceptos más recientes (parques industriales, de servicios, empresariales, centros logísticos y de distribución de mercancías, etc). La intención del PGM es que las Ordenanzas sean la base de referencia para la aplicación también en suelo urbanizable, pero que los Planes Parciales puedan tener un margen amplio para justificar ajustes, para la mejor distribución de la edificabilidad permitida, manteniendo parámetros básicos de reservas de dotaciones y porcentajes de viviendas sujetas a algún tipo de protección.

e) Competencia exclusiva municipal sobre las decisiones de ordenación en los Planes de desarrollo:

Aunque según las competencias que la legislación urbanística establece, esta es una cuestión obvia, y ya es práctica asentada desde hace tiempo en municipios de esta escala, para el caso de Calamonte es conveniente dejar patente esta cuestión, a la vista de la ordenación de programas de actuación muy recientes de iniciativa particular o de las secciones que se siguen utilizando, o las ubicaciones marginales y disfuncionales de las reservas de equipamiento. Ante las dudas planteadas en el seguimiento de proceso de redacción del PGM, sobre la dificultad del Ayuntamiento para condicionar la ordenación en Planes de iniciativa particular, es conveniente que queden afirmadas estas cuestiones obvias de competencia urbanística municipal, al parecer no muy asentadas entre la práctica de la promoción privada inmobiliaria local:

- La decisión sobre la idoneidad cualitativa de la ordenación de cualquier ámbito de desarrollo del PGM corresponde en exclusiva al Ayuntamiento, que desde el interés público deberá garantizar que la ciudad futura disponga de las secciones de viario funcionalmente adecuadas y la ubicación de las reservas de dotaciones en los lugares preferentes de la ordenación en vez de en los marginales.

- El PGM establece los parámetros adecuados de ordenación estructural y de ubicación y tamaño mínimo de dotaciones, tendentes a invertir la tendencia actual.

El suelo urbanizable propuesto por el Plan General respeta las limitaciones que en cuanto a densidad y edificabilidad se establecen en el apartado 2.2.a) del artículo 74 de la LSOTEX y 28 del RPLANEX.

Conforme a las tablas incorporadas en el apartado 5.3:

→ El PGM localiza 11 sectores, tanto de Uso Residencial como Industrial, para ellos se tienen en cuenta los siguientes parámetros:

Uso RESIDENCIAL

| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
|------------------|-----------------------|--------------|--------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------|----------|-----------------|---------------|-----------|
| | | | 40 viv/ha | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| S (m²s) | Edif. Bruta (m²t/m²s) | nº viviendas | Ao (m²t) | As (m²t) | 10% cesión Ayto (m²t) | 35m²s x 100 m²t | 15 m²t x 100 m²s | 10% S | 20 m²sx 100 m²t | | |
| Sector 01 | 45.286,00 | 0,70 | 181 | 31.700,20 | 28.530,18 | 3.170,02 | 11.095,07 | 4.755,03 | 4.528,60 | 6.340,04 | 11.095,07 |
| | | | APARCAMIENTOS (ud) | Ao Viv.Prot | | | | | | | |
| Am (m²t/m²s) | privados | publicos | 9.510,06 | | | | | | | | |
| 0,7000 | 317 | 159 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
| | | | 40 viv/ha | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| S (m²s) | Edif. Bruta (m²t/m²s) | nº viviendas | Ao (m²t) | As (m²t) | 10% cesión Ayto (m²t) | 35m²s x 100 m²t | 15 m²t x 100 m²s | 10% S | 20 m²sx 100 m²t | | |
| Sector 02 | 39.610,00 | 0,70 | 158 | 27.727,00 | 24.954,30 | 2.772,70 | 9.704,45 | 4.159,05 | 3.961,00 | 5.545,40 | 9.704,45 |
| | | | APARCAMIENTOS (ud) | Ao Viv.Prot | | | | | | | |
| Am (m²t/m²s) | privados | publicos | 8.318,10 | | | | | | | | |
| 0,7000 | 277 | 139 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
| | | | 50 viv/ha | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| S (m²s) | Edif. Bruta (m²t/m²s) | nº viviendas | Ao (m²t) | As (m²t) | 10% cesión Ayto (m²t) | 35m²s x 100 m²t | 15 m²t x 100 m²s | 10% S | 20 m²sx 100 m²t | | |
| Sector 03 | 67.517,00 | 0,70 | 338 | 47.261,90 | 42.535,71 | 4.726,19 | 16.541,67 | 7.089,29 | 6.751,70 | 9.452,38 | 16.541,67 |
| | | | APARCAMIENTOS (ud) | Ao Viv.Prot | | | | | | | |
| Am (m²t/m²s) | privados | publicos | 14.178,57 | | | | | | | | |
| 0,7000 | 473 | 236 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
| | | | 50 viv/ha | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| S (m²s) | Edif. Bruta (m²t/m²s) | nº viviendas | Ao (m²t) | As (m²t) | 10% cesión Ayto (m²t) | 35m²s x 100 m²t | 15 m²t x 100 m²s | 10% S | 20 m²sx 100 m²t | | |
| Sector 04 | 42.125,00 | 0,70 | 211 | 29.487,50 | 26.538,75 | 2.948,75 | 10.320,63 | 4.423,13 | 4.212,50 | 5.897,50 | 10.320,63 |
| | | | APARCAMIENTOS (ud) | Ao Viv.Prot | | | | | | | |
| Am (m²t/m²s) | privados | publicos | 8.846,25 | | | | | | | | |
| 0,7000 | 295 | 147 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
| | | | 50 viv/ha | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| S (m²s) | Edif. Bruta (m²t/m²s) | nº viviendas | Ao (m²t) | As (m²t) | 10% cesión Ayto (m²t) | 35m²s x 100 m²t | 15 m²t x 100 m²s | 10% S | 20 m²sx 100 m²t | | |
| Sector 05 | 32.109,00 | 0,70 | 161 | 22.476,30 | 20.228,67 | 2.247,63 | 7.866,71 | 3.371,45 | 3.210,90 | 4.495,26 | 7.866,71 |
| | | | APARCAMIENTOS (ud) | Ao Viv.Prot | | | | | | | |
| Am (m²t/m²s) | privados | publicos | 6.742,89 | | | | | | | | |
| 0,7000 | 225 | 112 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
| | | | 40 viv/ha | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| S (m²s) | Edif. Bruta (m²t/m²s) | nº viviendas | Ao (m²t) | As (m²t) | 10% cesión Ayto (m²t) | 35m²s x 100 m²t | 15 m²t x 100 m²s | 10% S | 20 m²sx 100 m²t | | |
| Sector 06 | 20.162,00 | 0,70 | 101 | 14.113,40 | 12.702,06 | 1.411,34 | 4.939,69 | 2.117,01 | 2.016,20 | 2.822,68 | 4.939,69 |
| | | | APARCAMIENTOS (ud) | Ao Viv.Prot | | | | | | | |
| Am (m²t/m²s) | privados | publicos | 4.234,02 | | | | | | | | |
| 0,7000 | 141 | 71 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
| | | | 40 viv/ha | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| S (m²s) | Edif. Bruta (m²t/m²s) | nº viviendas | Ao (m²t) | As (m²t) | 10% cesión Ayto (m²t) | 35m²s x 100 m²t | 15 m²t x 100 m²s | 10% S | 20 m²sx 100 m²t | | |
| Sector 07 | 20.292,00 | 0,70 | 101 | 14.204,40 | 12.783,96 | 1.420,44 | 4.971,54 | 2.130,66 | 2.029,20 | 2.840,88 | 4.971,54 |
| | | | APARCAMIENTOS (ud) | Ao Viv.Prot | | | | | | | |
| Am (m²t/m²s) | privados | publicos | 4.261,32 | | | | | | | | |
| 0,7000 | 142 | 71 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|---|--|-----------|--|-----------|
| | | | | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| | S (m ² s) | Edif. Bruta (m ² t/m ² s) | 7 viv/ha n ^o viviendas | Ao (m ² t) | As (m ² t) | 10% cesión Ayto (m ² t) | 35m ² s x 100 m ² t | 15 m ² t x 100 m ² s | 10% S | 20 m ² s x 100 m ² t | |
| Sector 08 | 140.163,00 | 0,50 | 98 | 70.081,50 | 63.073,35 | 7.008,15 | 24.528,53 | 10.512,23 | 14.016,30 | 14.016,30 | 28.032,60 |
| APARCAMIENTOS (ud) | | | Ao Viv.Prot | | | | | | | | |
| Am (m ² t/m ² s) | privados | publicos | 21.024,45 | | | | | | | | |
| 0,5000 | 701 | 350 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | DOTACIONES | | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|---|--|----------|--|-----------|
| | | | | | | | ZV | | | Equipamientos | TOTAL |
| | S (m ² s) | Edif. Bruta (m ² t/m ² s) | 7 viv/ha n ^o viviendas | Ao (m ² t) | As (m ² t) | 10% cesión Ayto (m ² t) | 35m ² s x 100 m ² t | 15 m ² t x 100 m ² s | 10% S | 20 m ² s x 100 m ² t | |
| Sector 09 | 65.349,00 | 0,50 | 46 | 32.674,50 | 29.407,05 | 3.267,45 | 11.436,08 | 4.901,18 | 6.534,90 | 6.534,90 | 13.069,80 |
| APARCAMIENTOS (ud) | | | Ao Viv.Prot | | | | | | | | |
| Am (m ² t/m ² s) | privados | publicos | 9.802,35 | | | | | | | | |
| 0,5000 | 327 | 163 | | | | | | | | | |

Uso INDUSTRIAL

| | | | | | | DOTACIONES | | |
|--|----------------------|---|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|------------|----------|--|
| | S (m ² s) | Edif. Bruta (m ² t/m ² s) | Ao (m ² t) | As (m ² t) | 10% cesión Ayto (m ² t) | 15%S | ZV (2/3) | |
| Sector 10 | 52.665,00 | 0,90 | 47.398,50 | 42.658,65 | 4.739,85 | 7.899,75 | 5.266,50 | |
| APARCAMIENTOS (ud) | | | | | | | | |
| Am (m ² t/m ² s) | privados | publicos | | | | | | |
| 0,9000 | 474 | 237 | | | | | | |

El Sector 11 está conformado por la 2ª Fase del PI Dehesa del Rey que se encuentra regulado por el P.P. aprobado en CUOTEX 20/07/2006 (DOE 7/12/2006), remitiendo las ordenanzas del presente PGM al mismo.

Como se puede comprobar de las tablas anteriores:

- En todos los sectores marcados se respetan las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b), c) y d) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX y en el 28 del RPLANEX, y de conformidad con lo establecido en el artículo 74.3 de la LSOTEX se prevé que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 30% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada sector.

- Dado que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbanizable en que se permita el uso residencial es de 35 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 deben destinarse a zonas verdes y 20 a resto de dotaciones, la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales.

- Otro tanto sucede con el suelo reservado para las dotaciones públicas en sectores de uso industrial cuya dotación total y parcial de espacios libres satisfacen las proporciones mínimas respectivamente establecidas (15% y 10%-2/3).

- En todos los sectores se prevé las siguientes plazas de aparcamiento (art.28.1.d del RPLANEX):

Uso Residencial:

Plazas de carácter privado:

- 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida

Plazas de carácter público: 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de superficie construida.

Uso Industrial/Terciario:

Plazas de carácter privado:

1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida

Plazas de carácter público: 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de superficie construida.

9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

9.1 EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Las determinaciones y previsiones del PGM encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en los Capítulos 4 y 6 del Título 3º y en el Capítulo 4 del Título 4º de las Normas Urbanísticas, así como en los planos de ordenación estructural OE-3.

9.2 CRITERIOS DE FIJACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE PROGRAMACIÓN.

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establece atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, así como de la dinámica de crecimiento previsible. En consecuencia, se establece una secuencia temporal que prioriza la programación de los sectores SUR-01, 02, 06 y 07 para el primer decenio de vigencia del PGM; recomendando la programación del resto durante el segundo. De cualquier forma en las Normas Urbanísticas, para los Sectores –SUR 03,04 y 05- cuya comunicación viaria depende de la efectiva materialización de la ronda de Circunvalación, se marca que: *“No podrán desarrollarse hasta la efectiva ejecución de la ronda o parte de la misma que sea necesaria para garantizar su conexión con el resto del Núcleo Urbano”.*

10. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGM EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

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

Las construcciones objeto de protección por el Plan General quedarán incluidos en los niveles de protección que a continuación se expresan:

- Nivel I: Protección Integral

Conforme art.88.1 del RPLANEX, en este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

Tan sólo se localiza un bien catalogado correspondiente a la Iglesia “Nuestra Señora de la Asunción” y que se incluye en este nivel de protección.

En el presente PGM, y tras informe de la Consejería de 30 de Marzo de 2009, sobre los Yacimientos Arqueológicos y Bienes inmuebles del Patrimonio Arqueológico solicitado para la redacción del presente documento, tan sólo se localiza un bien catalogado correspondiente a la Iglesia “Nuestra Señora de la Asunción” y que se incluye en este nivel de protección.

- Nivel II: Protección Parcial

Conforme art.88.2, en este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

- Nivel III: Protección Ambiental

Conforme art.88.3, en este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

11. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN-GESTIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

11.1. OBJETO

El presente apartado tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º y 111 de la LSOTEX y 43.2.d y e) del RPLANEX:

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

La Evaluación Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes para la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de las unidades de actuación de suelo urbano y urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que en cada caso debe costear su ejecución, así como la determinación de la secuencia lógica del desarrollo de las actuaciones previstas.
- Viabilidad económica de las actuaciones previstas.

11.2. CRITERIOS

11.2.1 Tipos de Actuaciones

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del PGM se dividen en cuatro grandes grupos:

- Actuaciones delimitadas en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.
- Actuaciones delimitadas en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, coincidentes, de modo provisional con los ámbitos de los sectores.
- Actuaciones de urbanización incluidas en ámbitos de Obras Públicas Ordinarias
- Obtención y equipamientos de SG considerados como Sistemas Locales por el Incremento de Edificabilidad previsto por el PGM en Suelo Urbano Consolidado.

Estos se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siguientes siglas:

- Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano: UA-nº
- Actuaciones urbanizadoras en suelo urbanizable: SUR –nº
- Actuaciones de urbanización por Obras Públicas Ordinarias: AU-OPO-Nª

En cuanto a los Sistemas de Ejecución

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

- Imputación de costes de obtención de suelo:
 - Privada: PR
 - Administración Pública: AP
- Sistema de obtención/ejecución:
 - Directa: mediante Cooperación o Expropiación. Las OPOS podrán gestionarse mediante convenio entre Ayuntamiento y los Propietarios Afectados.
 - Indirecta: mediante Concertación o Compensación.

Del mismo modo, y en función de la condición del agente a quien se imputan los costes de ejecución de las obras de urbanización –incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX-; y en función del sistema de financiación de los mismos, se establecen las siguientes distinciones:

- Sistema de financiación.
 - Reparcelación RP
 - Contribuciones especiales CE

11.2.2. Programación

Se prevé una vigencia del PGM indefinida, pero conforme Memoria Informativa los estudios realizados han sido hasta el año 2030, así se prevén los siguientes cuatrienios:

- 1er.cuatrienio- 2014 a 2018
- 2º.cuatrienio- 2019 a 2022
- 3er. cuatrienio- 2023 a 2026
- 4º cuatrienio- 2026 a 2030

Estos cuatrienios son previsiones, por lo que no incidirán en la efectiva ejecución de lo planteado por el PGM, pudiendo retrasarse lo planteado en el mismo en función de circunstancias sobrevenidas.

Respecto a la cuantificación económica, mediante la fijación de los costes unitarios para cada uno de los conceptos que componen los gastos de urbanización y la aplicación de estos precios unitarios a las superficies representativas de cada una de las actuaciones previstas podemos llegar a definir los costes totales que la ejecución del Plan comporta con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas.

Costes unitarios de adquisición de suelo

→ Suelo urbano: Se considera un aprovechamiento urbanístico de 0,80 m²/m² y por repercusión considerando una media de los valores de mercado en la población, se obtiene un valor unitario de suelo estimado en **175 €/m²**.

→ Suelo no urbanizable: Para los Sistemas Generales localizados en Suelo No Urbanizable se estima un valor unitario de **1,03 €/m²s**.

Este precio del m²s en Suelo No Urbanizable, se extrae de la media de los valores que se recogen en el Anexo II de la ORDEN de 12/12/2011 *“por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se devenguen en el año 2012, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención”*.

De la media de los valores de cada aprovechamiento del suelo se obtiene que la Ha se valora a 10.344,39 €, por lo que el precio del m² de SNUR se establecería en **1,03 €/m²s**.

Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización.

En estos costes están incluidos los gastos derivados de la redacción técnica de proyectos e instrumentos de planeamiento, gastos de promoción y gestión o indemnizaciones que procedan.

→ Viales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público: **61 €/m²**

→ Viales peatonales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público: **89 €/m²**

→ Espacios libres:

- Jardines y áreas ajardinadas: **42 €/m²**
- Áreas de recreo y juego: **71 €/m²**
- Áreas peatonales: **81 €/m²**
- Sistemas Generales de Zonas Verdes: **20 €/m²**

→ Obras de infraestructuras:

Conducciones generales de la red de abastecimiento: **230 €/ml**

Colectores generales de aguas residuales: **295 €/ml**

→ Equipamientos:

Sistemas Generales de Equipamientos sin construcción: **40 €/m²**

Valor unitario de construcción de edificación aislada: **1.073 €/m²**

Costes unitarios de urbanización zonal.

Se evalúan los costes unitarios de urbanización de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación urbanizadora, con los siguientes criterios:

→ Sectores de suelo urbanizable de uso industrial: Se estima una repercusión de viales sobre la superficie del sector de un 30% y una repercusión de zonas verdes de un 10%. No se consideran, por la dificultad de su cuantificación, los gastos derivados de las obras de urbanización exteriores a los sectores precisas para las conexiones a las redes generales de servicios y dotaciones públicas.

Valor unitario de urbanización suelos industriales: 22,5 €/m² sector

→ Sectores de suelo urbanizable de uso residencial/ Unidades de actuación en suelo urbano: Se estima una repercusión de viales sobre la superficie del sector de un 30% y una repercusión de zonas verdes, obtenida en función de la edificabilidad de los dos sectores residenciales previstos, de un 10,5%. De la superficie total de zonas verdes estimada, se considera que un 80 % se destina a jardines y áreas ajardinadas y un 20% a áreas de juego. No se consideran, por la dificultad de su cuantificación, los gastos derivados de las obras de urbanización exteriores a los sectores precisas para las conexiones a las redes generales de servicios y dotaciones públicas.

Valor unitario de urbanización suelos residenciales: 23,32 €/m² sector

11.3. Viabilidad de las actuaciones

11.3.1 Unidades de Actuación Privadas en Suelo urbano

| IDENTIFICACIÓN | SUPERFICIE m ² | USO GLOBAL | SIST.OBTENCIÓN/ EJECUCIÓN | GASTOS URBANIZACIÓN | | PROGRAMACIÓN |
|----------------|---------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
| | | | | COSTES €/m ² | TOTALES | |
| UA-1 | 18.763,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 437.553,16 € | 1 y 2 |
| UA-2 | 18.347,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 427.852,04 € | 1 |
| UA-3 | 4.316,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 100.649,12 € | 1 y 2 |
| UA-4 | 25.254,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 588.923,28 € | 1 |
| UA-5 | 18.284,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 426.382,88 € | 1 |
| UA-6 | 14.284,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 333.102,88 € | 1 |

11.3.2 Sectores en Suelo urbanizable

| IDENTIFICACIÓN | SUPERFICIE m ² | USO GLOBAL | SIST.EJECUCIÓN | GASTOS URBANIZACIÓN | | PROGRAMACIÓN |
|----------------|---------------------------|-------------|----------------|-------------------------|----------------|--------------|
| | | | | COSTES €/m ² | TOTALES | |
| SUR-01 | 45.286,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 1.056.069,52 € | 3 y 4 |
| SUR-02 | 39.610,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 923.705,20 € | 3 y 4 |
| SUR-03 | 67.517,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 1.574.496,44 € | 3 y 4 |
| SUR-04 | 42.125,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 982.355,00 € | 3 y 4 |
| SUR-05 | 32.109,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 748.781,88 € | 3 y 4 |
| SUR-06 | 20.162,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 470.177,84 € | 3 y 4 |
| SUR-07 | 20.292,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 473.209,44 € | 3 y 4 |
| SUR-08 | 140.163,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 3.268.601,16 € | 3 y 4 |
| SUR-09 | 65.349,00 | RESIDENCIAL | INDIRECTA | 23,32 | 1.523.938,68 € | 3 y 4 |
| SUR-10 | 52.665,00 | INDUSTRIAL | INDIRECTA | 22,5 | 1.184.962,50 € | 3 y 4 |

11.3.3 Actuaciones de urbanización mediante Obras Públicas Ordinarias

| IDENTIF. | SUPERF. m ² | SIST.OBTENCIÓN /EJECUCIÓN | USO | COSTE EXPROPIACIÓN | | DEMOLICIÓN | | GASTOS URBANIZACIÓN | | TOTALES |
|----------|------------------------|------------------------------|-----|--------------------|-------------|------------------|------------|---------------------|--------------|--------------|
| | | | | €/m ² | TOTALES | €/m ² | TOTALES | €/m ² | TOTALES | |
| OPO-1 | 2.723,00 | DIRECTA | | | | | | 61 | 166.103,00 € | 166.103,00 € |
| OPO-2 | 267,00 | DIRECTA | | 175 | 46.725,00 € | 30 | 8.010,00 € | 89 | 23.763,00 € | 78.498,00 € |
| OPO-3 | 1.295,00 | DIRECTA | | | | | | 61 | 78.995,00 € | 78.995,00 € |
| OPO-4 | 1.752,00 | DIRECTA | | | | | | 61 | 106.872,00 € | 106.872,00 € |

El sistema de financiación de estas OPOS se realizará mediante contribuciones especiales por parte de los propietarios de los solares a los que tenga alineación oficial o frente al vial nuevo a ejecutar.

11.3.4 Actuaciones de Modificación de Alineaciones

| IDENTIF. | SUPERF. m ² | SIST.EJEC. | USO | COSTE EXPROPIACIÓN | | DEMOLICIÓN | | GASTOS URBANIZACIÓN | | TOTALES |
|----------|------------------------|------------|--------|--------------------|------------|------------------|---------|---------------------|------------|------------|
| | | | | €/m ² | TOTALES | €/m ² | TOTALES | €/m ² | TOTALES | |
| C1 | 27,58 | DIRECTA | RESID. | 175 | 4.826,50 € | | | 89 | 2.454,62 € | 7.281,12 € |
| C2 | 22,61 | DIRECTA | RESID. | 175 | 3.956,75 € | | | 89 | 2.012,29 € | 5.969,04 € |
| C3 | 8,66 | DIRECTA | RESID. | 175 | 1.515,50 € | | | 89 | 770,74 € | 2.286,24 € |
| C4 | 8,48 | DIRECTA | RESID. | 175 | 1.484,00 € | | | 89 | 754,72 € | 2.238,72 € |
| C5 | 22,95 | DIRECTA | RESID. | 175 | 4.016,25 € | | | 89 | 2.042,55 € | 6.058,80 € |
| C6 | 23,00 | DIRECTA | RESID. | 175 | 4.025,00 € | | | 89 | 2.047,00 € | 6.072,00 € |
| C7 | 4,08 | DIRECTA | RESID. | 175 | 714,00 € | | | 89 | 363,12 € | 1.077,12 € |
| C8 | 9,33 | DIRECTA | RESID. | 175 | 1.632,75 € | | | 89 | 830,37 € | 2.463,12 € |

No se contempla la demolición de las edificaciones existentes ya que se prevé que la modificación de alienaciones se realice conforme se vaya solicitando licencia de obra de nueva planta que contemple la demolición de lo existente.

11.3.5 Sistemas Generales de Equipamiento por aumento de edificabilidad

| IDENTIF. | SUPERF. m ² | | USO | COSTE EXPROPIACIÓN | | DEMOLICIÓN | | GASTOS URBANIZACIÓN | | TOTALES |
|-------------|------------------------|--|--------|--------------------|-------------|------------------|---------|---------------------|--------------|--------------|
| | | | | €/m ² | TOTALES | €/m ² | TOTALES | €/m ² | TOTALES | |
| SG-ZV | 21.587,46 | | ZV | 1,07 | 23.098,58 € | | | 20 | 431.749,20 € | 454.847,78 € |
| SG-E-CEMENT | 11.926,98 | | EQUIP. | 1,07 | 12.761,87 € | | | | | |
| SG-E-APARC. | 3.750,64 | | EQUIP. | 1,07 | 4.013,18 € | | | | | |
| SG-RD | 13105,66 | | EQUIP. | 1,07 | 14.023,06 € | | | | | |

De esta tabla se extrae la siguiente fórmula que es la que se debe aplicar a aquellas edificaciones en Suelo Urbano que incremente su edificabilidad por el PGM respecto a las NNSS previas.

| S (m ²) incrementada | | X | |
|----------------------------------|------------------|---|---------------|
| DOTACIONES (m ² s) | ZV | 15 m ² s x cada 100 m ² | 0,15 X |
| | Resto Dotaciones | 20 m ² s x cada 100 m ² | 0,20 X |
| COSTE (€) | ZV | 21,07 € | 3,16 X |
| | Resto Dotaciones | 1,07 € | 0,21 X |
| | TOTAL COSTE | | 3,37 X |

Ejemplo:

Si la Superficie resulta incrementada 100 m², se tendrían que destinar 15 m²s a Zonas Verdes y 20 m²s a Resto de Dotaciones. Se valora la obtención de ZV a 1,07 €/m²s y su equipamiento a 20 €/m²s. Se valora la obtención de los equipamientos a 1,07 €/m². Esto supondría:

$$15 \text{ m}^2 \text{s} \times (1,07 \text{ €/m}^2 \text{s} + 20 \text{ €/m}^2 \text{s}) = 316,05 \text{ €}$$

$$20 \text{ m}^2 \text{s} \times (1,07 \text{ €/m}^2 \text{s}) = 21,04 \text{ €}$$

Suponiendo un total de 337,00 €.

11.3.6 Monetarización del 10% del Aprovechamiento objetivo incrementado por el PGM

Al igual que ocurre para la obtención del Suelo de dotaciones y equipamiento de ZV, el 10% correspondiente al incremento de edificabilidad entre los previsto por las NNSS y el PGM se monetizará conforme lo indicado en el Art.38 pero para su destino a alguno de los usos establecidos en el art.92 de la LSOTEX, para ello deberá cumplirse además:

→ *Que se motive expresamente que no es necesario destinarlo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación.* Es imposible de predecir que el incremento de edificabilidad propuesto (para cada parcela en suelo urbano) pueda ir destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

→ *Que se tase conforme a lo establecido en el art.93.1, como si de una enajenación por concurso se tratase.* En nueva documentación se aporta documento de tasación parte 10% cesiones al excmo. Ayuntamiento V4.

1) - *Precio que no podrá ser nunca inferior al 90% del valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública...*

A continuación se aportan dos cálculos (para vivienda de Régimen General/Autopromovida y para el Especial) en base a los precios marcados por el vigente Decreto 137/2013 de 30 de Julio- Plan de rehabilitación y vivienda 2013/2016, así:

| | PRECIO VENTA € | |
|----------|----------------|----------------|
| | VP-RE | VP-RG (zona B) |
| VIVIENDA | 895,99 | 995,53 |
| GARAJE | 537,59 | 597,32 |
| TRASTERO | | |

Se estima 90 m²s útil para vivienda, 25 para garaje y 8 para trastero obteniéndose los siguientes valores:

| SUPERFICIES (m ² t) | VP-RE | VP-RG |
|--------------------------------|-----------|------------|
| 90 | 80.639,10 | 89.597,70 |
| 25 | 17.740,60 | 19.711,49 |
| 8 | | |
| PRECIO m ² útil | 98.379,70 | 109.309,19 |

Así el m² construido (m² útil x 1,20) será de:

666,53 €/m²t para VP-RE

740,58 €/m²t para VP-RG

Teniendo en cuenta –conforme marca el RD 3148/1978- que el valor del suelo para VPO no puede superar el 15% del Valor de la Superficie útil este sería de:

99,98 €/m²s para VP-RE

111,09 €/m² para VP-RG

Con lo que el precio Medio del m²t que se debería monetarizar sería de:

| PRECIO m ² s (15%venta) | 99,98 | 111,09 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| 90% | 89,98 | 99,98 |

MEDIA (€)

94,98

Obteniéndose un precio medio de **94,98 €** el m²t.

2) - *Precio que no podrá ser nunca ni superior en un 10% al valor del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno.*

Se utilizará el método residual estático que calcula el valor residual del suelo, basándose en un análisis de inversiones con valores actuales, en base a la siguiente fórmula:

$$V_s = \{VM/1 ((1+CGG_p) \times (1CB_p))\} - C_e + C_u$$

Donde:

V_s = Valor del Suelo

VM = Valor de Mercado en edificio terminado

$CGGP$ = Porcentaje en gastos generales de la promoción en tanto por uno

CB_p = Porcentaje de beneficio de la promoción en tanto por uno

C_e = Coste de la edificación

C_u = Coste de la Urbanización

Estimamos que el uso final más probable sea el de vivienda libre con tipología unifamiliar entre medianeras y adosadas.

VM = Valor de Mercado en edificio terminado

Se obtiene mediante estudio del mercado inmobiliario realizado ad hoc obtenido de muestras declaradas por contribuyentes y actualizadas, en su caso, a fecha de esta valoración según los incrementos de valores anuales del precio medio de la vivienda establecidos por el Ministerio de la vivienda para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En consecuencia, el valor de mercado del m^2t será de **975 €**

$CGGP$ = Porcentaje en gastos generales de la promoción

Los gastos generales de la promoción integran todos aquellos inherentes al promotor para poder desarrollar la gestión urbanística y englobaría:

- Impuestos de transmisiones patrimoniales compraventa suelo.
- Notaría compraventa suelo
- Registro compraventa suelo.
- Impuesto Actos Jurídicos Documentados Obra Nueva
- Notaría Obra Nueva
- Registro Obra nueva
- Notaría Compraventa Producto Inmobiliario
- Registro Compraventa Producto Inmobiliario
- Gastos generales de Administración del Promotor.

Todos estos gastos suponen un **12,40 %** sobre la suma del valor del suelo y el coste de la edificación.

B_p = Beneficio Neto del Promotor.

El margen o beneficio neto del promotor lo obtenemos de la ORDEN ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, siendo del **9%** para edificios de uso residencial y viviendas de primera residencia.

C_e = Coste de la edificación

Es el resultado de multiplicar la superficie edificable de cada elemento a construir por el coste medio construido de la tipología de la edificación: $C_e = CM_e \times S$

Donde:

CM_e = Coste medio construido de la edificación= $C_{pr} + GGe + B_{le} + H_{Te} + L_{oe} = 678,65 \text{ €/m}^2t$

C_{pr} = Coste de referencia de ejecución material del COADE = $C_p \times Q \times UT = 509,35 \text{ €/m}^2t$

$C_p = 463,05$ año 2013

$Q = 1$ (nivel de calidad estándar)

$UT = 1,10$ para vivienda unifamiliar (coef.corrector uso-tipología)

GGe =Gastos generales edif (13%)

B_{le} = Beneficio industrial (6%)

H_{Te} = Honorarios técnicos de la edificación (10%)

L_{oe} = Licencia Obras+Tasas (3,94 % + 0,3 %) = 4,24 %

S = Superficie edificable

C_u = Coste de la urbanización

Se estima un coste de urbanización por cada m^2t de 33,33 € (media de 23,32 €/m²s por lo m^2t que se permiten).

Resultando un Valor del Suelo (V_s) de= 83,33 €

En aplicación de lo dispuesto en el art.93.a) de la LSOTEX el 10% de 83,33 €= 8,33

Así el valor máximo sería de **91,66 €**

CONCLUSIONES VALORACIÓN m²t:

VALOR MÍNIMO: 90% del valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a *protección pública* → **94,98 €**
 VALOR MÁXIMO: más de un 10% del valor del aprovechamiento que tenga ya atribuido el *terreno* → **91,66 €**

Resultando la siguiente fórmula:

| MONETARIZACIÓN 10% APROVECHAMIENTO | | |
|------------------------------------|-------|---------------|
| S (m ² t) incrementada | | X |
| 10% | | 0,1X |
| COSTE (€) | 94,98 | 9,498x |

Ejemplo:

Si la Superficie resulta incrementada 100 m²t, se tendrían que ceder el 10% al Ayto (10 m²t).Se valora a 94,98 € cada m²t por lo que supondría= **949,8 €**

Calamonte, Diciembre de 2017

José David Cid Duque. Arquitecto Redactor