



JUNTA DE EXTREMADURA

**Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio**

Dirección General de Urbanismo

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CABEZABELLOSA



EQUIPO REDACTOR:

Emilio Carlos Petró Testón, Arquitecto.
César Blázquez Martín, Ingeniero T. de Obras Públicas.



C/DIEGO MARIA CREHUET, Nº 3
10002- CACERES
TLF. 927220148-FAX. 927223547
administración@gedine.com

JUNIO 2016

DOCUMENTO Nº 2.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Para aprobación. Junio 2016.

INDICE

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN.3

1.1 Antecedentes3

1.2. Conveniencia y oportunidad del tipo de planeamiento adoptado. Justificación de la aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX.....4

1.3. Determinaciones del Plan General.5

1.3.1 De ordenación estructural:..... 5

1.3.2 De ordenación detallada 6

1.4 Determinaciones de aplicación directa y orientativa de los instrumentos de ordenación territorial.....6

CAPÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 69, 70 Y 75 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.....7

2.1. Justificación de la adecuación del plan al artículo 69 de la LESOTEX.....7

2.2. Justificación de la adecuación del plan al artículo 70 de la LESOTEX.....8

2.3. Justificación de la adecuación del plan al artículo 75 de la LESOTEX.....18

CAPÍTULO 3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.21

3.1 Determinaciones de ordenación estructural.....21

3.2 Determinaciones de ordenación detallada.....24

CAPÍTULO 4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN ART 74 LSTOTEX Y ADECUACION A LA DISPOSICION ADICIONAL 3ª DE LA LEY 9/2010 DE 18 DE OCTUBRE DE MODIFICACION DELA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA.....26

4.1 RELACIÓN ENTRE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN Y PROTEGIDO.26

4.2 RELACIÓN ENTRE EL SUELO URBANO ACTUAL Y EL URBANO PROPUESTO. VIABILIDAD DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.....26

4.3 suelo urbano. límites y estándares.....26

CAPÍTULO 5.- JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.30

CAPÍTULO 6.- JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACION AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTORICO ARTÍSTICO EN PARTICULAR.....35

CAPÍTULO 7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.36

CAPÍTULO 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.37

CAPÍTULO 9.- EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICO FINANCIERAS. ...38

9.1. Estudio Económico-Financiero.....38

9.2. Estudio de sostenibilidad económica.....40

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN.

1.1 Antecedentes

La Legislación Urbanística regula el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y la actividad administrativa en materia de urbanismo. Su finalidad última se centra en lograr que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social que la Constitución confiere a la propiedad, en aras a la consecución de un más alto nivel de satisfacción de las necesidades del conjunto de los ciudadanos, impidiendo que la actividad urbanística genere desigualdades entre los propietarios afectados y garantizando la reversión a la comunidad de una parte de las plusvalías surgidas de la acción urbanística de los entes públicos.

La concreción de la aplicación normativa de la Ley a escala municipal queda conferida por la misma al planeamiento urbanístico. De entre los distintos tipos de Planes de Ordenación Territorial y Urbanística de ámbito municipal, el Plan General Municipal es el instrumento más importante.

El Plan General Municipal será la expresión técnica -conforme al formato legalmente previsto- de la voluntad del municipio en cuanto a sus opciones de futuro, plasmada en la elección de una determinada alternativa de ordenación de su territorio. Es por ello decisivo el conocimiento y participación de los agentes sociales.

En este sentido, y siendo, la integración en el medio natural un parámetro fundamental de la calidad de vida de las personas, el Plan debe buscar establecer la aptitud de cada espacio, en función de sus características, para integrar los distintos posibles usos del suelo y la distribución de estos y del resto de consideraciones socioeconómicas, infraestructurales, etc., que influyen en la consecución de los objetivos buscados para la población.

El presente documento consiste en la redacción de un Plan General Municipal para la localidad de Cabezabellosa, 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 su ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).

Incluye asimismo 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.

Para aprobación. Junio 2016.

El Plan General se completa con una Evaluación Ambiental Estratégica, como parte de la Evaluación Ambiental del Plan General Municipal que debe tramitarse, según lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La iniciativa de la formulación corresponde al Ayuntamiento de Cabezabellosa.

1.2. Conveniencia y oportunidad del tipo de planeamiento adoptado. Justificación de la aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX.

La elección del Plan General Municipal como instrumento de planeamiento adecuado para el municipio de Cabezabellosa se deriva de la continua renovación que ha sufrido la legislación urbanística y cabe destacar aspectos técnicos como pueden ser los siguientes:

1. el suelo calificado globalmente por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano sin transformar no responde a las necesidades actuales del municipio; ya que se ha desarrollado suelo en sectores no previstos en las mismas.
2. necesidad de clasificar como urbanos, suelos que de hecho lo son.
3. necesidad de revisar y ajustar la protección de la urbanización y de la edificación de los terrenos rústicos con valores naturales o culturales.
4. Creación de un Catálogo de Bienes Inmuebles.

Este Plan General revisa y sustituye al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante, PDSU), cuyo año de publicación/aprobación fue 1986, y cuyas características más sustanciales fueron analizadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

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

En cuanto a la modalidad de planeamiento general seleccionado, el Municipio ha optado por el planeamiento y sistema de ejecución simplificados a que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX de modificación de la Ley 15/2001. Esta Disposición Adicional regula un planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios, siempre que se cumpla la condición de que su población sea inferior a 2.000 habitantes (la población de derecho de Cabezabellosa, según el padrón municipal de 2015 es de 381 habitantes).

Para aprobación. Junio 2016.

1.3. Determinaciones del Plan General.

La formulación del Plan implica la adopción de una propuesta de ordenación del territorio que debe contemplar varios elementos fundamentales:

El diseño de los elementos clave de la estructura urbana.

Convivencia de usos en el núcleo urbano, favoreciendo la coexistencia del residencial y la industria compatible o artesanía, junto con una mayor exigencia en la adopción de medidas correctoras. Evitar la ubicación en áreas concentradas el sector terciario.

Rehabilitación del núcleo urbano existente, considerar el centro histórico como una parte integrante más, sin perjuicio de sus peculiaridades culturales, ambientales y sociales y por supuesto la protección del patrimonio cultural.

Las previsiones de salvaguarda ambiental.

Es por ello importante plantear un documento con capacidad suficiente, como para abordar los siguientes objetivos básicos:

La necesidad de incentivar el crecimiento siguiendo parámetros medioambientales. Compatibilización de nuevos crecimientos periféricos con criterios de integración a la naturaleza y a la tradición constructiva de localidad.

El presente Plan General contiene las siguientes determinaciones:

1.3.1 De ordenación estructural:

- La fijación de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.
 - La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
 - El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.
 - Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.
 - Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
 - La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.
 - Señalamiento de los usos dominantes, incompatibles e intensidades globales en el suelo urbano, así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.
-

Para aprobación. Junio 2016.

- La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.
- La definición de los actos prohibidos y de los expresamente permitidos en el suelo no urbanizable.
- La determinación de las condiciones que deben reunir las edificaciones en el suelo no urbanizable de modo que no puedan formarse en él nuevos núcleos de población.
- La determinación de las condiciones de ordenación en el suelo no urbanizable precisas para garantizar la preservación de su carácter rural.
- La fijación de las condiciones, requisitos y las limitaciones a que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.
- La delimitación, en suelo no urbanizable, de zonas homogéneas para la autorización de viviendas familiares.

1.3.2 De ordenación detallada:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.
- La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.
 - Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
 - El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
 - La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

1.4 Determinaciones de aplicación directa y orientativa de los instrumentos de ordenación territorial.

En lo que concierne al planeamiento territorial, ya se observó en la Memoria de Información que no existe ningún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal de Cabezabellosa.

Las calificaciones que propone el Plan General Municipal sobre los terrenos afectados por cada una de ellas tienen su origen en la transposición al término municipal de Cabezabellosa de las limitaciones impuestas por la legislación de Aguas, de Carreteras, Caminos, Vías Pecuarias, Medio Ambiente o del Patrimonio Histórico y Cultural.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 69, 70 Y 75 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2.1. Justificación de la adecuación del plan al artículo 69 de la LESOTEX.

El presente Plan General Municipal 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, 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.

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 el Núcleo Urbano que conforma el término municipal de Cabezabellosa.
- 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.
- Adopta las medidas adecuadas para preservar el medio rural y natural del territorio: Establece diferentes criterios de valoración del territorio para adoptar en función de ello sus normas de protección.
- Fija las intensidades de usos lucrativos en función de la estructura urbana preexistente, adecuando o propiciando la adecuada previsión de los estándares urbanísticos de dotaciones precisas: Establece con claridad la calificación del suelo, limitando la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado y no desarrollado por las anteriores Normas, adaptando sus intensidades a las determinaciones de la LSOTEX.
- Sistematiza la ubicación de las dotaciones públicas de tal manera que tengan una lectura unitaria de la organización del territorio: Se establece una ordenación estructural que afecta tanto a los sistemas generales como a las dotaciones de carácter local que permiten la lectura unitaria de las dotaciones públicas.
- Resuelve el sistema de la red de transportes mediante la adecuada previsión del sistema viario: Se establecen los viarios generales para resolver el conjunto de la localidad, junto con los viarios locales estructurantes.
- Protege el patrimonio arquitectónico de interés, confeccionando el pertinente Catálogo.

Para aprobación. Junio 2016.

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

El presente Plan General Municipal 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, 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 Cabezabellosa, previendo su crecimiento sostenido a medio plazo en función de las necesidades detectadas de vivienda.

En este sentido el Plan General de Cabezabellosa, tras el estudio demográfico y de evolución de la población, se limita a ordenar de forma razonada, el núcleo existente dando respuesta a la legalización de zonas urbanas no consolidadas más que a la necesidad de viviendas para los próximos años. En este sentido no se adscribe ningún área a Suelo Urbanizable.

- 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 y Suelo no Urbanizable.

El Plan adscribe la totalidad de los terrenos del término municipal de Cabezabellosa a alguna de las siguientes clases de suelo, de acuerdo con lo establecido en la LSOTEX y el RPEX: **Suelo urbano (SU) y Suelo no urbanizable (SNU).**

Suelo Urbano.

La delimitación del suelo clasificado como urbano tiene como punto de partida la delimitación del suelo urbano del documento del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente, y su actualización en base a la realidad existente. Como indica el art.9 apartado 1 a) de la LESOTEX, el suelo se clasifica como urbano corresponde a aquellos terrenos que formen parte de un núcleo de población existente o sean integrables en él, y estén ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

También se incluyen en la clasificación de urbanos, según el art.9 apartado 1 b) de la LESOTEX, los terrenos que el Plan General Municipal incluya en áreas consolidadas en al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales.

Para aprobación. Junio 2016.

La clasificación de suelo no se basa exclusivamente en la clasificación vigente de las normas vigentes, sino que se basa en una comprobación y una actualización de aquella clasificación, de acuerdo con la situación real existente y comprobación in situ, motivadamente y en base a la realidad.

Dentro del suelo urbano, como establece el art. 9 apartado 2 de la LESOTEX, se han diferenciado dos categorías de consolidado y no consolidado, de acuerdo a los siguientes aspectos:

a) Tienen la consideración de no consolidados, los terrenos del suelo urbano que el Plan General Municipal define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, o precisen la mejora de la misma (la obtención de alguna dotación, etc.)

b) Todo el suelo urbano restante tiene la consideración de suelo urbano consolidado. La clasificación de suelo urbano consolidado y no consolidado tiene, además de una directa dependencia con las previsiones del Plan, la lógica correlación con el cumplimiento de las condiciones impuestas por la LESOTEX para que el suelo tenga la consideración o no de consolidado, de manera que, tanto si el Plan General Municipal determina la necesidad de intervenciones con entidad suficiente para justificar la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora, como si las condiciones de urbanización de partida de los diversos suelos no son las suficientes para que sean considerados suelo urbano consolidado, suelos que se consideraron, bajo la ordenación anterior, suelo urbano consolidado, tendrán a todos los efectos la condición de suelo urbano no consolidado. Hay que tener en cuenta además que el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente no establecían dicha diferenciación, en todo caso, puesto que no era de aplicación la LESOTEX.

Suelo Urbano Consolidado.

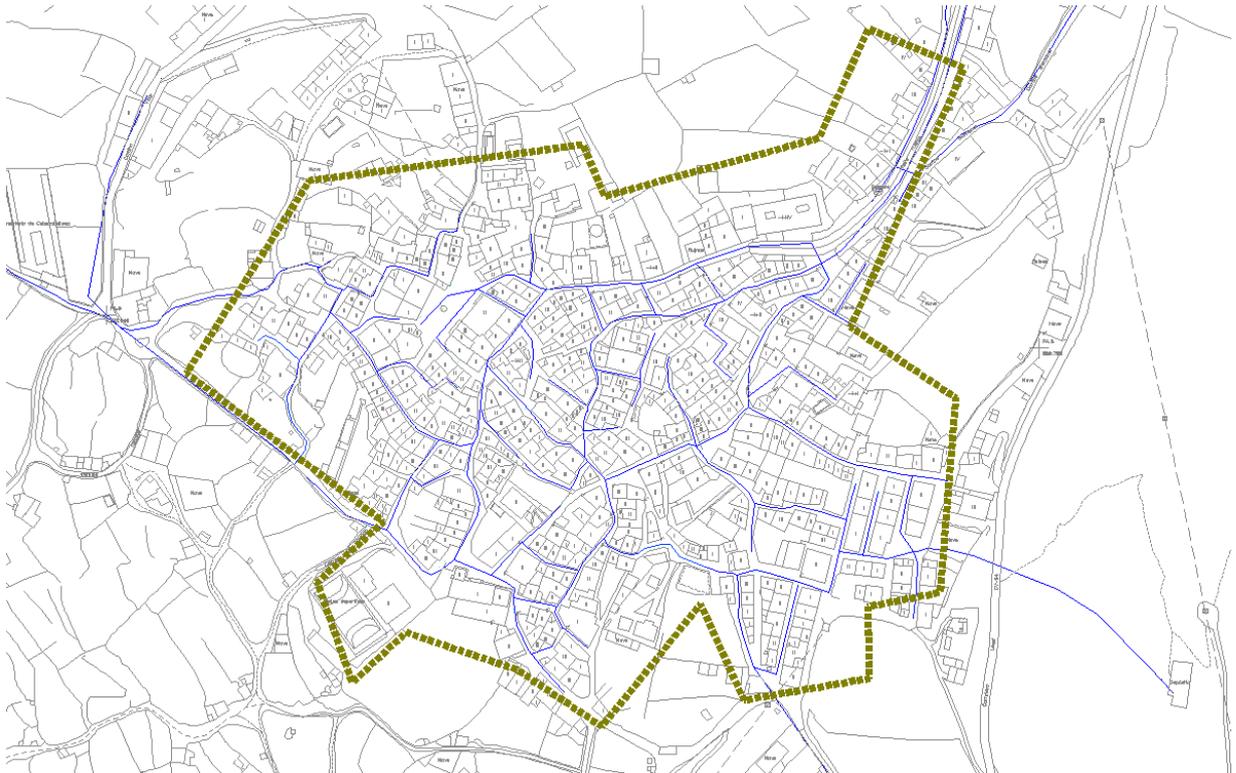
Solares aptos para la edificación o construcción y contar con un grado de urbanización efectiva y suficiente que garantiza esta condición. En este se establece la totalidad de las determinaciones de ordenación detallada, necesarias para legitimar la ejecución de actos e intervenciones. Se corresponde con las normas zonales y ordenanzas reguladoras, según los distintos usos globales; siendo por tanto a todos los efectos suelo finalista.

Se mantiene la configuración física actual del suelo urbano, con pequeñas modificaciones que pretenden la mejora de la morfología edificatoria de Cabezabellosa, no aumentando su densidad y aprovechamiento.

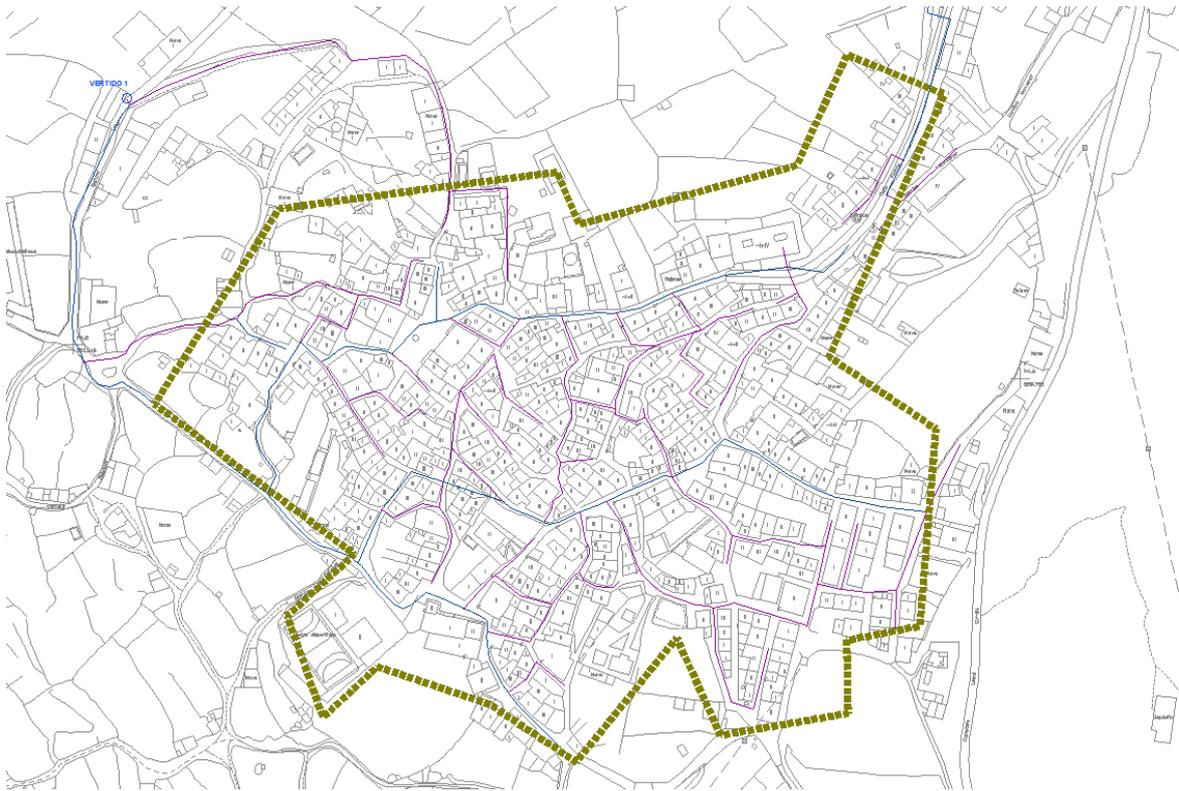
Para aprobación. Junio 2016.

En el estudio de las normas vigentes, se observa que en la zona de uso residencial en casco (suelo urbano consolidado), el aprovechamiento resulta superior a 1 metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo neto.

Para la perfecta delimitación se ha superpuesto los planos de infraestructuras tanto de saneamiento como de abastecimiento del municipio:



Para aprobación. Junio 2016.



Y como se puede observar las áreas comprendidas dentro de la limitación de Suelo Urbano Vigente, cuentan con los servicios oportunos para considerarlas suelo Urbano Consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado.

Sobre estos terrenos se delimitan los ámbitos de actuación urbanizadora denominadas zonas de suelo urbano no consolidado (S.U.N.C.); correspondiéndose con áreas fuera del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente.

Son áreas en las que el nuevo Plan General Municipal establece una nueva ordenación detallada y específica, y en las que se ha estimado necesaria para su gestión una actuación urbanizadora.

Las zonas de actuación que tenemos son las siguientes:

SUNC _ 1. Situada en el extremo norte del núcleo urbano. Zona no incluida en el suelo urbano en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, pero que por diversos motivos se ha ocupado con edificación, estando en la actualidad ocupado puntualmente y pendiente de completar la dotación de servicios urbanísticos.

Para aprobación. Junio 2016.

SUNC _ 2. Compuesta por dos zonas de crecimiento. Situadas en el extremo norte del núcleo urbano, lindando con el suelo urbano consolidado. Zonas no incluidas en el suelo urbano en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, pero que por diversos motivos se han ocupado con edificación, estando en la actualidad, la primera de ellas, ocupada casi en su totalidad por una dotación pública (piscina municipal) y con dotación de servicios urbanísticos. La segunda está ocupada casi en su totalidad por tejido residencial y con dotación de servicios urbanísticos.

En la imagen adjunta se muestran las áreas parcialmente edificadas están fuera de los límites del PDSU vigente y que no cuentan con todos los servicios urbanos.



Para aprobación. Junio 2016.

Suelo NO Urbanizable.

El Plan General Municipal, en consonancia con el artículo 11 de la LESOTEX, debe clasificar y posteriormente distinguir las categorías de suelo no urbanizable protegido y común; distinguiendo las siguientes categorías en el SNU protegido:

La adscripción de los terrenos a alguna de ellas, y en el caso del SNUP a las diferentes variedades específicas en que se divide se justifica en el apartado correspondiente de esta Memoria.

Delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable.

Al abordar la regulación del Suelo No urbanizable se han seguido fielmente las determinaciones que tanto la LSOTEX, en su artículo 11, como el RPEX, en los artículos 6 y 7, establecen en relación a las circunstancias que dan lugar a la clasificación de los terrenos como pertenecientes a esta clase de Suelo y a su inclusión en las distintas categorías que ambos textos legales establecen. Así, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX se han adscrito al suelo no urbanizable los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

Para aprobación. Junio 2016.

El Suelo No urbanizable de Cabezabellosa se ha clasificado en las categorías que se detallan a continuación:

Suelo No Urbanizable Común.

Suelo no Urbanizable Protegido, dentro del suelo no urbanizable protegido se ha diferenciado las siguientes variedades:

Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental. Constituido por los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su específica legislación reguladora. Dentro de esta variedad se incluyen:

Vías Pecuarías. Se incluyen los terrenos que forman parte de las vías pecuarías inventariadas en el término municipal y que se ven afectados por la legislación vigente sobre la materia.

Cauces. Se incluyen los terrenos que se ven afectados por las normas de protección del Dominio Público hidráulico y los sujetos a las servidumbres y limitaciones legales establecidas por la legislación específica.

Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. Se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta variedad se diferencian:

Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola. Se adscriben a esta variedad los terrenos destinados tradicionalmente a la actividad agrícola de cultivo del olivar.

Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Dehesas. Se adscriben a esta variedad los terrenos ocupados por terrenos característicos de la Dehesa Extremeña.

Suelo No Urbanizable de Protección Cultural. Se adscriben a esta variedad los terrenos ocupados por Bienes declarados de Interés Cultural así como las zonas donde existe constancia de la existencia de Yacimientos arqueológicos y los incluidos dentro de la zona delimitada por un radio de 200 metros desde el vestigio más exterior del bien,

Para aprobación. Junio 2016.

de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Suelo No Urbanizable de Protección Natural. Se adscriben a esta variedad los terrenos del término municipal incluidos zonas que conforme a la legislación sobre la materia, en la actualidad la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios naturales Protegidos de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, tienen la consideración de Área Protegida de Extremadura.

Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Se incluyen en esta protección los terrenos que conforme a la legislación sectorial reguladora quedan sujetos a las normas de policía dirigidas a asegurar la integridad

Justificación de las determinaciones adoptadas en las distintas categorías y variedades de Suelo no Urbanizable

Suelo no Urbanizable Común: Se ha optado por establecer la regulación más permisiva posible para la implantación de usos y la autorización de construcciones, edificaciones e instalaciones. Esta opción se ha considerado la más adecuada, a la vista de que la principal actividad económica de la población es la agroganadera, con un doble objetivo: en primer lugar, para facilitar la implantación de cualquier otra actividad que pueda redundar de forma beneficiosa en el desarrollo económico de la población y en segundo para evitar, en la medida de lo posible, dificultades tanto para la mejora y modernización de las explotaciones agrarias o ganaderas existentes como para la implantación de otras nuevas.

Suelo no Urbanizable con Protección: Analizamos a continuación de forma individualizada la regulación adoptada para cada una de las variedades específicas de esta categoría:

SNU Protección ambiental. De manera análoga al resto de SNUP cuya características de protegidos se definen por estrechas franjas de afección, no resulta práctico el establecimiento de un régimen específico de usos y actividades, siendo más coherente la atribución del mismo régimen que el de los terrenos adyacentes, sujetándolos a las limitaciones y servidumbres que en cada caso se determinen por la legislación sectorial aplicable ya mencionada. Se distinguen:

las determinaciones incluidas vienen condicionadas por la legislación sectorial aplicable: en concreto la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto

Para aprobación. Junio 2016.

49/2000, de 8 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Las determinaciones que afectan a esta variedad de suelo se han establecido de acuerdo a las consideraciones realizadas por Confederación Hidrográfica y limitaciones a los usos y actividades a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

SNU protección Estructural Agrícola. El régimen previsto para esta variedad de suelo, pretende fomentar los usos relacionados con la actividad agrícola y ganadera. Para ello, se permite tanto los usos y actividades contemplados en el artículo 18.2.2 de la LSOTEX como aquellos del artículo 23 del mismo texto legal, que se han considerado compatibles con los valores agrarios presentes en los terrenos y que puedan contribuir a un desarrollo económico sostenible de la población.

SNU protección Dehesa. Las determinaciones establecidas en esta variedad, se ajustan a aquellos usos y actividades que no resulten incompatible con este, y resulten beneficioso para el desarrollo económico de la población.

SNU Protección Cultural. Los terrenos adscritos a esta variedad se han determinado conforme a la Ley 2/1999, estableciendo un radio de protección de 200 metros alrededor del vestigio más exterior de cada yacimiento, resultando superficies de terrenos muy reducidas, que además se ubican en zonas que deben ser adscritas a otras variedades de SNUP. Por ello, se ha optado por darles idéntica regulación que a la de los terrenos adyacentes, subordinándolo al régimen específico de autorizaciones determinado en la legislación sectorial aplicable

SNU Protección natural. En esta variedad de SNUP viene motivada por la inclusión de los mismos en Espacios Protegidos por sus valores ambientales, se ha entendido que, desde un punto de vista urbanístico, la técnica normativa más adecuada es subordinar el régimen de las actuaciones que se produzcan en los mismos al régimen establecido por las normas ambientales aplicables y a las autorizaciones de los órganos ambientales directamente competentes para su aplicación.

Con ello se persiguen los siguientes objetivos

Limitar en lo estrictamente necesario la implantación de usos o actividades que puedan contribuir al desarrollo de la población.

Para aprobación. Junio 2016.

Permitir la adaptación automática del régimen de estos terrenos a las variaciones que pudieran producirse en las normas ambientales aplicables, en particular en lo relativo a los instrumentos de gestión y manejo de los Espacios Naturales.

SNU protección de infraestructuras. De manera análoga al resto de SNUP cuya características de protegidos se definen por estrechas franjas de afección, no resulta práctico el establecimiento de un régimen específico de usos y actividades, siendo más coherente la atribución del mismo régimen que el de los terrenos adyacentes, sujetándolos a las limitaciones y servidumbres que en cada caso se determinen por la legislación sectorial aplicable ya mencionada.

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

En este sentido el Plan General de Cabezabellosa regula dos usos globales para todo el suelo Urbano: Residencial y dotacional.

USO GLOBAL O PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO.
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL COMUNITARIO
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y SEVICIOS URBANOS EDUCATIVO CULTURAL DEPORTIVO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL

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

En este sentido se han considerado como sistema general los edificios públicos que dan servicio a todo el Municipio.

Para aprobación. Junio 2016.

- Determina la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- Establece, como se ha detallado anteriormente, las delimitaciones oportunas en el Suelo no Urbanizable al objeto de su categorización, cuyo fin es la protección del territorio de relevante valor.

Realiza la ordenación detallada del Suelo Urbano, y, en concreto, las siguientes:

- El diseño de la red complementaria de las dotaciones públicas propuestas.
 - La definición de las Ordenanzas tipológicas, expresando los usos pormenorizados y la parcelación.
 - La definición de las reservas dotacionales públicas en función de los estándares mínimos de calidad urbana.

2.3. Justificación de la adecuación del plan al artículo 75 de la LESOTEX.

El presente Plan General Municipal 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, dado que el mismo ajustándose a las prescripciones de la herramienta de planeamiento de la Consejería de Fomento, se compone de los siguientes documentos:

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

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.

Evaluación Ambiental estratégica: Desarrollada como documento independiente

Para aprobación. Junio 2016.

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

PLANOS DE INFORMACIÓN PGM CABEZABELLOSA:

- I.1.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO
 - I.1.2 GEOLOGÍA
- I.2 OCUPACIÓN DEL SUELO
- I.3 ESPACIOS PROTEGIDOS
- I.4 NORMATIVA ACTUAL SNU
- I.5 PLANEAMIENTO VIGENTE DEL NÚCLEO URBANO
- I.6.1 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: SANEAMIENTO
- I.6.2 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: ABASTECIMIENTO
- I.6.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: ELECTRICIDAD
- I.6.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: PAVIMENTACIÓN
- I.7 CATASTRAL RÚSTICO
- I.8 CATASTRAL URBANO

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.

PLANOS DE ORDENACIÓN PGM DE CABEZABELLOSA

- OE-1.1.- CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO
- OE-1.2.- CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- OE-2.- USOS GLOBALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- OE-3.- SISTEMAS GENERALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y DEL CASCO URBANO.
- OD-4.1.- BIENES CATALOGADOS (CASCO URBANO).
- OD-4.2.- BIENES CATALOGADOS (TÉRMINO MUNICIPAL).
- OD-5.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Para aprobación. Junio 2016.

OD-6.- ZONAS DE ACTUACIÓN.

OD-7.1.- RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE ABASTECIMIENTO.

OD-7.2.- RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO.

OD-7.3.- RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED ELÉCTRICA Y
ALUMBRADO PÚBLICO.

Correspondiendo los denominados "OE" a la ordenación estructural y los "OD" a la ordenación detallada.

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

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

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

3.1 Determinaciones de ordenación estructural

La clasificación del suelo es uno de los primeros objetivos que la legislación urbanística asigna a los planes generales. De acuerdo con la LSOTEX, todo el suelo del término municipal queda incluido en alguna de las siguientes clases de suelo:

- suelo urbano.
- suelo urbanizable.
- suelo no urbanizable.

Señalando en los planos de ordenación aquellos suelos que integran el conjunto de dotaciones, generales y locales.

De esta manera, en cada ámbito del territorio, según sea su clasificación, será de aplicación directa el régimen jurídico correspondiente, establecido en el ordenamiento urbanístico general del Estado y Autonómico, además de las determinaciones complementarias que el Plan General Municipal establezca. Con carácter general, las determinaciones estructurales se definen como sigue:

Suelo Urbanizable.

No se ha clasificado suelo urbanizable.

Suelo Urbano.

El conjunto de la ordenación estructural del suelo urbano se define en función de la inclusión de las diversas zonas en ámbitos de norma zonal, como suelo consolidado, o en zonas de actuación, para el suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano consolidado, su regulación se concreta en las Normas Urbanísticas (intensidades, usos globales, pormenorizados, compatibles, prohibidos, etc.)

En el suelo urbano no consolidado, su regulación se incluye en los correspondientes artículos de zonas de actuación del Suelo Urbano.

En los planos de ordenación correspondientes a la clasificación y a la calificación, se concretan las delimitaciones de todos y cada uno de los diversos ámbitos de Suelo Urbano, y a su vez encuentran complemento de determinaciones tanto estructurantes como de detalle en las correspondientes normas urbanísticas, en ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado.

Suelo no Urbanizable.

Se han señalado, a través de la regulación incluida en las Normas Urbanísticas, las actuaciones posibles en el mismo, y en particular se han determinado las afecciones medioambientales específicas de protección. Todas estas determinaciones tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas para garantizar su desarrollo equilibrado e

Para aprobación. Junio 2016.

integral. En los Suelos No Urbanizables de Protección se enumeran las actuaciones admisibles mediante la calificación urbanística correspondiente, sujeta al cumplimiento de la Ley 15/2001.

En base a la aplicación de los artículos correspondientes de la Ley del Suelo 15/2001 se hace un cuadro donde se especifica la entidad correspondiente a cada una:

Redes dotacionales y sistemas generales.

1. Sistema general de comunicaciones.

1.1. Red Viaria.

El modelo de red viaria, con las consecuencias de movilidad y accesibilidad que conlleva, representa una de las principales necesidades estructurantes tanto a nivel territorial como económico.

En las nuevas actuaciones en suelo urbano no consolidado se busca dar continuidad a los viarios existentes, eliminar fondos de sacos existentes, permitiendo una mejor interconexión, en definitiva lo que se ha pretendido es rematar el viario existente en las zonas de nueva creación.

1.2. Vías Pecuarias.

Se ha incorporado toda la información de vías pecuarias sobre el término municipal de Cabezabellosa, de manera que el conjunto de propuestas garantiza las anchuras legales establecidas por la legislación vigente. Se incorpora su trazado para la aplicación de la correspondiente legislación sectorial.

2. Sistema general de zonas verdes.

Engloba todos aquellos parques, jardines y zonas verdes existentes y previstos, que se consideran tienen entidad suficiente para ser usados por todos los ciudadanos. Tanto los previstos como los existentes están lejos de formar un verdadero sistema articulado de zonas verdes, debido a la colmatación de edificación residencial en el núcleo urbano.

La red de zonas verdes con que cuenta en la actualidad el municipio de Cabezabellosa está modestamente equipada. En la de nueva creación se ha buscado ubicarlas con una cierta coherencia tanto en el conjunto de zonas verdes como en la interrelación con parcelas destinadas a otros usos públicos como dotaciones o como ampliación de las zonas verdes existentes.

3. Sistema general de equipamientos.

Dentro de la estructura general y orgánica del territorio el sistema general de equipamientos comunitarios, juega un papel fundamental en el desarrollo de cara a conseguir la necesaria calidad urbana.

La propuesta de equipamientos no se limita a garantizar una reserva de suelo, considerada únicamente desde su aspecto cuantitativo, en función de la población, sino

Para aprobación. Junio 2016.

que establece un sistema jerárquico que articula el territorio mediante una red de espacios donde se desarrollan las actividades sociales y lúdicas de dicha población.

En el uso de equipamientos se incluyen todos aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen por tanto los siguientes equipamientos:

- educativo
- deportivo
- cultural
- religioso
- sanitario – asistencial
- administrativo – institucional
- infraestructuras – servicios urbanos

Zonas de ordenanzas.

El Plan General Municipal cuenta entre sus diversos documentos con las Normas Urbanísticas, que junto con la documentación gráfica y la Memoria, son los elementos normativos que determinan el contenido de la propiedad, y aseguran la conexión entre ésta y el desarrollo ordenado y unitario del municipio. En el contenido de las normas, además del carácter normativo que asumen como disposiciones escritas del planeamiento, no puede olvidarse su importancia en relación con la fase de ejecución y gestión de aquél.

Las condiciones generales y particulares que establecen las Normas Urbanísticas sobre las distintas clases y categorías del suelo, adquieren estas un mayor grado de precisión en el suelo urbano.

Las zonas de ordenanzas que nos encontramos son las siguientes:

- ordenanza I. _ residencial_área tradicional manzana densa (R.A.T)
- ordenanza II _ residencial _extensión consolidada (R.E.C)
- ordenanza II _ residencial _extensión aislada (R.E.A)
- ordenanza IV _ dotacional (D)
- ordenanza V _ zonas verdes (ZV))

Contenido y descripción de la ordenación estructural.

Las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos del Plan que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

a) Planos de Ordenación: La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter estructural del plan son los siguientes:

Para aprobación. Junio 2016.

OE-1.1.- CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

OE-1.2.- CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

OE-2.- USOS GLOBALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

OE-3.- SISTEMAS GENERALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y DEL CASCO URBANO.

b) Normativa Urbanística: La estructuración de la Normativa Urbanística permite diferenciar con claridad las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la Ordenación Estructural, ya que las mismas se recogen separadamente en ambas, según la siguiente estructura:

TÍTULO 2: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

CAPÍTULO 2: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 3: REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 5: GESTIÓN

CAPÍTULO 6: INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO 7: CATÁLOGO

CAPÍTULO 8: REGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 9: FICHAS DE ÁMBITOS DE DESARROLLO

3.2 Determinaciones de ordenación detallada

Ordenación del suelo urbanizable.

En el plan general municipal no se prevén sectores de suelo urbanizable.

Ordenación del suelo urbano.

Se definen las condiciones edificatorias y de usos del suelo urbano, una vez definida la estructura general del mismo. El suelo urbano se divide en zonas de ordenanzas; es la definición de éstas, con sus condiciones edificatorias, la que establece con precisión la regulación de la edificación y el uso del suelo.

El Plan General Municipal asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente; de esta forma en este se integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado se define, para cada uno de los ámbitos delimitados como zonas de actuación.

Es el conjunto de todos estos parámetros la que constituye la definición de la ordenación detallada del suelo urbano.

Para aprobación. Junio 2016.

Contenido y descripción de la ordenación detallada.

Las determinaciones de la Ordenación Detallada del Plan General Municipal redactado se reflejan en los diferentes documentos del Plan que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

a) Planos de Ordenación: La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter detallado del plan son los siguientes:

Los planos y contenido de la Ordenación Detallada del núcleo de población de Cabezabellosa son los siguientes:

OD-4.1.- BIENES CATALOGADOS (CASCO URBANO).

OD-4.2.- BIENES CATALOGADOS (TÉRMINO MUNICIPAL).

OD-5.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

OD-6.- ZONAS DE ACTUACIÓN.

OD-7.1.- RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE ABASTECIMIENTO.

OD-7.2.- RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO.

OD-7.3.- RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED ELÉCTRICA Y
ALUMBRADO PÚBLICO.

b) Normativa Urbanística: La estructuración de la Normativa Urbanística permite diferenciar con claridad, igualmente, las determinaciones que la misma contempla como pertenecientes a la Ordenación Detallada, ya que las mismas se recogen separadamente en el TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO, que se compone de los siguientes Capítulos:

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO

CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 4.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN ART 74 LSTOTEX Y ADECUACION A LA DISPOSICION ADICIONAL 3ª DE LA LEY 9/2010 DE 18 DE OCTUBRE DE MODIFICACION DELA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE EXTREMADURA.

En vista de los datos abajo expuestos es de aplicación la disposición adicional tercera recogida en la LEY 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura **por cuanto podrá optar por un planeamiento simplificado**, fundamentalmente basado en que la superficie total del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, es inferior al 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado.

4.1 RELACIÓN ENTRE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN Y PROTEGIDO.

CATEGORIA	M2.	% SOBRE TOTAL.
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	7.231.211,86	21,60%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	26.241.262,94	78,40%
SUELO NO URBANIZABLE TOTAL	33.472.474,80	100%

4.2 RELACIÓN ENTRE EL SUELO URBANO ACTUAL Y EL URBANO PROPUESTO. VIABILIDAD DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.

CATEGORIA	M2.	% SOBRE TOTAL.
SUELO URBANO ACTUAL	75.169,93	
SUELO URBANO PROPUESTO.	112.129,48	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	75.169,93	100%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	36.959,55	49,168%
SUELO URBANIZABLE.	0,00	0,00%

4.3 SUELO URBANO. LÍMITES Y ESTÁNDARES.

La edificabilidad residencial propuesta por el Plan General para la totalidad del suelo urbano no supera la prevista en el planeamiento anterior.

En Suelo Urbano Consolidado.

Para aprobación. Junio 2016.

En PDSU:

Superficie parcelas: 49.632,60 m2.

Edificabilidad:

Ocupación: 85 %

Número de Plantas: 2

Por tanto: $49.632,60 \times 0,85 \times 2 = 84.375,42 \text{ m}^2$.

En PGM propuesto:

Núcleo Tradicional: 28.946,92 m2.

Residencial Extensivo: 21.594,00 M2

Edificabilidad:

$28.946,92 \times 0,85 \times 2 = 49.209,76 \text{ m}^2$.

$21.594,00 \times 0,80 \times 2 = 34.550,40 \text{ m}^2$.

Total: **83.760,16 m2.**

Por tanto la edificabilidad propuesta no supera a la existente en el PDSU vigente.

Edificabilidad prevista en SUC. $83.760,16 \text{ m}^2 / 75.169,92 \text{ (superficie total)} = 1,11 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En Suelo Urbano No Consolidado.

ZONA DE ACTUACION	SUNC_1	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuacion (m2 suelo)	28.438,52	m2.
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad maxima (m2 techo)	19.906,96	m2.
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	18.337,37	m2.
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	20.374,85	m2.
Numero maximo de viviendas	81	Viv.
ZONA DE ACTUACION	SUNC_2	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuacion (m2 suelo)	8.521,03	m2.
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad maxima (m2 techo)	5.964,72	m2.
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	5.956,16	m2.
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	3.023,43	m2.
Numero maximo de viviendas	60	Viv.

Edificabilidad para SUNC_1: 0,645 m2/m2.

Edificabilidad para SUNC_2: 0,699 m2/m2.

Ambas inferiores a 0,7 m2/m2.

Para aprobación. Junio 2016.

Edificabilidad SUC: 83.760,16 m2.

Edificabilidad SUNC: 18.337,37 + 5.933,09 = 24.270,46 m2.

Edificabilidad Total: 108.030,62 m2.

Superficie Total: 112.129,52 m2.

De los datos expuestos se deduce que la edificabilidad total prevista para la totalidad del suelo urbano es de **0.963 m2T/m2S**, y por lo tanto, inferior a la establecida con carácter general en el artículo 74.1 de la LSOTEX y 27.1 del RPEX (1 m2T/m2S para zonas de uso global residencial).

Dado que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbano no consolidado de uso residencial es del 10 por ciento de la superficie de la zona de actuación, y que este suelo podrá concentrarse en el uso público que el Municipio determine (equipamientos públicos o zonas verdes), la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales.

En lo que a dotación de plazas de aparcamiento de uso público en suelo urbano se refiere, el Plan General proyecta unas reservas de suelo que satisfacen los requerimientos legales.

Partiendo del criterio racional de interpretación del apartado 5 del artículo 27 del Rplanex: "Para todo el suelo urbano, considerado bien por núcleos urbanos, bien por zonas de ordenación urbanística, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones y/o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m2t edificables de cualquier uso"; que es el de entender que el mandato legal debe aplicarse a los metros cuadrados edificables que se adicione a los ya existentes o permitidos por el planeamiento anterior, las reservas de suelo para aparcamientos que se establecen por el Plan cumplen los estándares legales.

Se reseña en el siguiente cuadro, el cumplimiento de estos estándares, a nivel global y a nivel detallado respecto las nuevas incorporaciones de Suelo Urbano, detallando en su caso las condiciones de aprovechamiento para no sobrepasar estos estándares.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CABEZABELLOSA

DOCUMENTO Nº 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Para aprobación. Junio 2016.

ZONAS DE ACTUACIÓN:

DENOMINACION		SUPERFICIE	DOTACIONAL	APARCAMIENTO
S.U.N.C_1		28.438,52 m2.	3.003,40 m2.	92 Plazas
S.U.N.C_2	S.U.N.C_2a	4.432,20 m2	2.200,78 m2.	11 Plazas
	S.U.N.C_2b	4.432,20 m2	648,60 m2.	19 Plazas
	total	8.521,03 m2	2.849,38 m2.	30 Plazas

En cada cuadro de condiciones de las distintas zonas de Actuación se determinan las condiciones y superficies de cesión acordes al artículo 74 y la disposición adicional 3ª de la LSOTEX.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 5.- JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

La gestión del planeamiento urbanístico depende tanto del grado de compromiso de las corporaciones municipales, y grupos políticos que las integran, soporte técnico con el que cuenten, el cual suele ser insuficiente, al igual que el soporte administrativo y financiero.

El Plan General Municipal exigirá una correcta gestión urbanística, para lo que el municipio deberá contar con el asesoramiento técnico necesario, que no sólo limite la acción promotora, sino que la encauce correctamente, asesore dentro de las directrices del planeamiento y dé respuesta rápida y eficaz. El otorgamiento de licencias debe ser totalmente objetivo y riguroso, ya que las arbitrariedades producen agravios comparativos en el derecho de todos los vecinos por igual.

El Plan General Municipal ha de funcionar a modo de documento urbanístico que vela por los intereses del municipio, lo protege, participa de él, y además ayuda a su mejor desarrollo, como referencia común, asumida democráticamente, a la que los agentes públicos y privados disciplinan sus actuaciones. Es por ello decisivo el conocimiento y participación ciudadana durante el proceso de elaboración y de gestión del planeamiento, si bien la decisión política descansa sobre la Corporación Municipal y, en última instancia, sobre las Consejerías competentes de la Comunidad Autónoma.

La relevancia en la gestión urbanística del Plan General Municipal debe merecer un tratamiento específico viabilizando compromisos y delimitando unidades que por su tamaño y ajuste al plano catastral faciliten su ejecución posterior, articulándola a través de una sintaxis de intervenciones transformadoras, cuya posibilidades operativas se sustenten sobre la concertación y compromiso de las inversiones públicas y la viabilidad jurídica y económica de las estrategias de gestión de las acciones privadas.

Como complemento de las determinaciones de planeamiento que se acaban de exponer, se avanzan en este apartado un conjunto de propuestas encaminadas a facilitar la gestión urbanística del municipio.

- **Suelo urbano:** ya tiene condiciones de solar que no necesita ningún tipo de planeamiento intermedio para su desarrollo y, por tanto, se rige por la aplicación directa de las ordenanzas y alineaciones que se señalan en los planos de ordenación.

- **Suelo urbano no consolidado:** en el presente Plan General Municipal se ha considerado conveniente delimitar dos (2) Zonas de Actuación para la ejecución de la ordenación detallada en suelo urbano definida en los Planos de Ordenación de este Plan General Municipal. Se recomienda que la actividad de ejecución de aquel se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante, de acuerdo con lo establecido en el art.

Para aprobación. Junio 2016.

155 de la LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y ordenación del Territorio de Extremadura.

La obtención del suelo para dotaciones y viario, se realizará mediante uno de las siguientes formas:

1. Cesión obligatoria y gratuita, o en su defecto proceder a una reparcelación.
2. Cesión mediante convenio urbanístico.
3. Expropiación

El coste de las obras públicas que sean de urbanización, conforme a la LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y ordenación del Territorio de Extremadura, se hará con cargo a los propietarios mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

En el caso de que sea necesario completar alguna infraestructura para que los terrenos adquieran la condición de solar se podrá proceder a la urbanización y edificación de forma simultánea, siempre que esté garantizada la completa urbanización, conforme art. 157 LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y ordenación del Territorio de Extremadura. En estos casos la licencia de obra debe recoger dicho compromiso y la no utilización de la edificación hasta la completa urbanización, hecho que se recogerá en las escrituras de obra nueva. No obstante se debe prestar aval por la cuantía íntegra de las obras de urbanización conforme a las formas admitidas por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

- Suelo no urbanizable: es aquel que queda excluido del desarrollo urbano. Se toman medidas protectoras de sus valores ecológicos, paisajísticos o agrarios. En este Suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, sin que estas puedan ejecutarse por debajo de la unidad mínima de cultivo, o de las previstas en la Normas Urbanísticas.

Sobre este suelo no se permite aprovechamiento urbanístico salvo en las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas que integran este Plan General Municipal; se permite, en ciertas ocasiones la construcción de obras, edificaciones e instalaciones ligadas a explotaciones agrarias o de utilidad pública e interés social, que deben emplazarse en medio rural, e incluso de viviendas familiares aisladas, debiendo cuando sea preceptivo recabar la calificación urbanística o informe previo de los órganos urbanísticos competentes, siguiendo el procedimiento fijado en la Legislación Urbanística, con anterioridad a la concesión de la Licencia Municipal.

Para aprobación. Junio 2016.

ESTUDIO ECONÓMICO.

El estudio económico es el documento del Plan General que presupone los costes de su ejecución, obras de urbanización correspondientes a la estructura general, implantación de servicios previstos para el suelo urbano, y determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar y los organismos o entidades públicas que asumen la inversión en el caso de actuaciones públicas.

El estudio económico formaliza, por otra parte, la causa del acto planificado, y asegura de modo efectivo que el Plan General se asiente sobre posibilidades económicas reales. Cuantifica el coste de las acciones necesarias para la consecución de la ordenación urbana explicita la posibilidad de su financiación, así como su efectivo mantenimiento posterior.

El estudio Económico se estructura en los siguientes principios:

Actuaciones previstas en el Plan General, evaluación económica y determinación del carácter público o privado de las mismas.

Asignación del coste del Plan al Ayuntamiento.

Estimación de los recursos y el coste de las actuaciones previstas durante la vigencia del Plan General.

Memoria de Sostenibilidad, donde se analiza la capacidad económica del municipio de acuerdo con los gastos e ingresos susceptibles de producir la ejecución del Plan.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Las áreas de reparto son los ámbitos territoriales en los que se divide el suelo a efectos de cálculo y fijación, en cada una de ellas, del aprovechamiento medio correspondiente.

Las características del municipio y la escasa profesionalización y dinámica del sector inmobiliario local motivan la decisión de reducir el ámbito de cada área de reparto a una única unidad de actuación, con el propósito de facilitar su gestión. La configuración física y situación de los terrenos incluidos en cada unidad provoca que no haya sido necesario adscribir suelo para sistemas generales en ninguna de ellos. Por añadidura, la homogeneidad tipológica prevista para las unidades de igual uso global induce que los aprovechamientos medios establecidos sean muy similares, dando así cumplimiento al mandato legal.

Por lo tanto no se incorporan las fichas de las áreas de reparto ya que se corresponde con la edificabilidad bruta de cada sector, siendo ésta de 0,7 m²/m² que considerando un coeficiente de 1,00 para cualquier tipo de edificación, se corresponde con un aprovechamiento de 0,7 ua/m² bruto en cada sector.

Para aprobación. Junio 2016.

Se establecen varias áreas de reparto, por contar los diferentes ámbitos del municipio con diferentes características y vocación urbana.

AR-1: Área de reparto de la SUNC_1 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.

AR-2: Área de reparto de las zonas SUNC_2 discontinua por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad

En documento Anexo de las Normas Urbanísticas se indican las diferentes áreas de reparto con su correspondiente aprovechamiento.

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

El cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto se lleva a cabo siguiendo las determinaciones del artículo 34.2 de la LSOTEX: *“Para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.”*

Así mismo se han aplicado coeficientes de homogeneización de los diferentes usos.

AREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL	USOS	TIPOLOGIA	I.E.	EDIF. BRUTA	APROV. OBJ.
AR-1	SUNC_1	28.438,52	RESIDENCIAL	AISLADA	0,7	19.906,96	18.337,37
TOTAL SUPERFICIE		28.438,52					

COEF. DE HOMOGENIZACIÓN			APROB.OBJ. (U.A.)
AISLADA	ADOSADA	V.P.O.	
1	1	0,85	18337,365
TOTALES			18.337,37

AREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL	USOS	TIPOLOGIA	I.E.	EDIF. BRUTA	APROV. OBJ.
AR-2	SUNC_2	8.521,03	RESIDENCIAL	ADOSADA	0,7	5.964,72	5.933,09
TOTAL SUPERFICIE		8.521,03					

COEF. DE HOMOGENIZACIÓN			APROB.OBJ. (U.A.)
AISLADA	ADOSADA	V.P.O.	
1	1	0,85	5933,088
TOTALES			5.933,09

En documento anexo a las Normas Urbanísticas se aporta el cálculo del Aprovechamiento Medio de las diferentes Áreas de Reparto establecidas.

Para aprobación. Junio 2016.

ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

El artículo 35 de la LSOTEX se refiere a los coeficientes correctores de uso y tipología en el cálculo del aprovechamiento medio, cuando dentro de un área de reparto existan usos tipológicamente diferenciados, a los efectos de ponderación con más aprovechamiento de la menor rentabilidad del uso, coeficientes correctores que corresponden al Plan y que pueden referirse, también, a las viviendas de protección oficial u otros usos de interés social incentivados.

Los coeficientes de homogeneización relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos (a los que se asigna el valor unidad) y los restantes, (a los que corresponderán valores en relación con el valor del característico, se han fijado justificadamente en función del ámbito de actuación, Cabezabellosa, y de los precios medios en el mercado para estimar el valor real de coste de la obra nueva de determinados bienes inmuebles, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En este caso se considera el uso característico, el residencial, con una tipología predominante correspondiente a la aislada, asignándole por tanto el valor característico 1. Las otras tipologías irán en relación los la característica en función del valor real de coste de obra nueva, obteniéndose:

USO		
TIPOLOGÍA	AISLADA	ADOSADA
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	1	1

EJECUCIÓN EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

En las áreas del suelo urbano cuyo nivel de urbanización debe completarse de conformidad con las previsiones de ordenación detallada establecidas por el Plan, pero en los que no resulta precisa o conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la ejecución de las obras de urbanización precisas, así como la obtención del suelo previsto para las dotaciones se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Se delimitan con este fin dos zonas de actuación de urbanización, cuya localización e identificación se contiene en el plano de ordenación detallada OD-6, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una en las Normas Urbanísticas.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 6.- JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PGM EN RELACION AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTORICO ARTÍSTICO EN PARTICULAR.

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

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

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

Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.

Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

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

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

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

Se ha realizado consulta a la Dirección General del Patrimonio Cultural sobre el listado de los bienes inventariados, tanto Bienes Inmuebles como Bienes Muebles asociados.

Los bienes integrantes de estos inventarios se relacionan en el documento de Catálogo incluido en las Normas Urbanísticas. Las Normas de protección del patrimonio arquitectónico establecerán los siguientes niveles de protección:

- Integral
- Parcial
- Ambiental

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Se ha redactado un Documento de Evaluación Ambiental Estratégico que se adjunta al presente como documento independiente.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.

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

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 9.- EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICO FINANCIERAS.

9.1. Estudio Económico-Financiero.

Según el Art. 75.4 de la ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir, como Anexo a la Memoria, un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio. Por tanto se redacta el siguiente estudio económico.

El Estudio Económico del Plan General es una anticipación de los costes que tiene la ejecución de éste para la Administración Municipal comparado con las posibles las retribuciones percibidas de estos desarrollos.

Este estudio se distribuirá en dos bloques, uno será un análisis económico, en la que se comparan los costes directos que son los que provienen de la ejecución de las infraestructuras de carácter general con ingresos directos provenientes de la monetarización de los solares procedentes de las cesiones del 10%.

El Plan general determina necesidades de inversión y se presentan en dos bloques: Para cobertura de la demanda de infraestructuras y equipamientos de los nuevos desarrollos.

Impacto económico de las acciones de ampliación de viario, por modificación de alineaciones en suelo urbano consolidado.

9.1.1. Ingresos obtenidos por las cesiones.

Los ingresos obtenidos del desarrollo urbanístico, se obtienen de la retribución por la venta de solares obtenidos de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

Para aprobación. Junio 2016.

INGRESOS						
RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS 10% SUELO URBANO						
UNIDADES DE ACTUACIÓN	DE	SUPERFICIE (M2)	A.M (U.A/M²)	CESIÓN 10% (m²e)	REPER. SUELO (€/ M²)	RECURSOS OBTENIBLES
S.U.N.C_1		28.438,52	0,645	1.834,28	100	183.428,00 €
S.U.N.C_2		8.521,03	0,699	595,62	100	59.562,00 €
Total Ingresos						242,990,00 €

9.1.2. Asignación de costes a las actuaciones del Ayuntamiento.

Se ha establecido como criterio general, que el coste de las inversiones previstas por el Plan, inicialmente se deberán asumir por la administración municipal.

GASTOS						
DESARROLLO Y GESTIÓN DIRECTA DE ACTUACIONES URBANIZADORAS						
UNIDADES DE ACTUACIÓN	DE	SUP. M²	OBTENCIÓN	COSTE SUELO (€/M2)	COSTE EJECUCIÓN (€/M2)	COSTE TOTAL (€)
S.U.N.C_1		28.438,52	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	0	0	0
S.U.N.C_2		8.521,03	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	0	0	0
Total Ingresos						0,00 €

9.1.3. Comparación entre los gastos de inversión a cargo del Ayuntamiento y los recursos estimados.

Comparando la tabla de gastos de inversión a cargo del ayuntamiento y los recursos obtenibles por la cesión obligatoria de 10 %, se observa que los recursos obtenibles son superiores a los gastos estimados, por tanto el plan es viable.

Para aprobación. Junio 2016.

Estimamos que de los recursos obtenidos por la cesión obligatoria del 10%, se deberán monetarizar para sufragar los costes de ejecución de las acciones propuestas por el Plan General, y parte se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 89 de la LSOTEX.

9.2. Estudio de sostenibilidad económica.

En este documento analizaremos costes indirectos, que son derivados de la implantación, mantenimiento de las infraestructuras necesarias propuestas en el Plan General.

La sostenibilidad económica de suelo urbano no consolidado y urbanizable supondrá que los costes de su puesta en servicio, mantenimiento y funcionamiento nunca serán superiores a los ingresos en forma de impuestos derivados de los desarrollos urbanos propuestos.

En el análisis de los costes se diferencian: Directos derivados de la ejecución de las nuevas infraestructuras y servicios, e indirectos derivados del mantenimiento de los mismos.

9.2.1. Costes directos sobre la hacienda pública.

Para la evaluación de la totalidad de los gastos que ocasiona en la hacienda local el mantenimiento de la nueva red de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas.

Se ha estudiado el coste anual de mantenimiento sobre el suelo urbano para poder extrapolarlo al Suelo Urbano No Consolidado.

El coste de mantenimiento de urbanización se extrae del presupuesto municipal. Basado en experiencias previas se ha estimado que el mantenimiento de la urbanización no supera el 55% del capítulo de Gastos de Bienes Corrientes y Servicios según el presupuesto municipal.

Se ha estimado un coste de infraestructuras y servicios actuales en el municipio de 60.000,00 €, en base a conversaciones mantenidas con personal técnico del Excmo. Ayuntamiento de Cabezabellosa.

Datos del Ministerio de Economía y Hacienda. (Anuario de Caja España)

CABEZABELLOSA (CÁCERES)	
GASTOS	PRESUPUESTOS 2009
Gastos en bienes corrientes y servicios	60.000 €

Para aprobación. Junio 2016.

	GASTOS (€/AÑO)	SUPERFICIE SUELO URBANO CONSOLIDADO (Ha.)	COSTE (€/Ha.)
COSTE MANTENIMIENTO SUELO URBANO (55%)	33.000	7,516993	4.390,05

	COSTE (€/Ha.)	COSTE MANTENIMIENTO (€/AÑO)
SUPERFICIE S.U.N.C. (3,695955 Ha)	4.390,05	16.225,44

9.2.2. Ingresos derivados de la puesta en servicio del Suelo Urbano No Consolidado.

Estimaremos los ingresos del ayuntamiento derivados de los siguientes conceptos:

Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Para calcular los ingresos que el Ayuntamiento recibirá por la aplicación del I.B.I. en los desarrollos urbanísticos previstos en S.U.N.C.:

Superficie edificable para cada uso en S.U.N.C.:

Residencial: 24.293,53 m² edificables mínimos.

Valor catastral del m² edificable:

Residencial: 100 €/m².

Cálculo de los ingresos del I.B.I.

Para aprobación. Junio 2016.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)

	Naturaleza Urbana	Naturaleza Rústica
Número de recibos	841	641
Base imponible no exenta (miles de euros)	3.822	1.183
Base imponible exenta (miles de euros)	(-)	0
Base liquidable no exenta (miles de euros)	3.822	1.183
Tipo de gravamen general	0,40	0,30
Cuota íntegra (euros)	15.289	3.549
Cuota líquida (euros)	14.327	3.093

Aplicando el tipo de gravamen general 0,40 establecido en el anuario de Caja España, el valor catastral del suelo propuesto:

I.B.I. Anual residencial:

$$\text{I.B.I.} = (24.293,53 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 \times 0,40) / 100 = \mathbf{9.717,41 \text{ €}}$$

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.

Para realizar el estudio de los ingresos que el ayuntamiento recibirá por la aplicación del Impuesto de Vehículos, estimaremos que el parque de vehículos aumentará en un 1,5 por vivienda proyectada (141 viv.) de lo que se deduce que se incrementará en 212 vehículos.

Suponiendo la aplicación de la tarifa media de 70 € la recaudación previsible será de:

$$\text{I.V.T.M.} = 212 \text{ veh.} \times 70 \text{ €/veh.} = \mathbf{14.840 \text{ € /año.}}$$

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

Para calcular el I.C.I.O. estimamos que el coste real y efectivo de la construcción, coste de ejecución material, 550 €/m² en residencial que multiplicado por los metros cuadrados edificables mínimos propuestos por el Plan General y por el impuesto sobre construcciones e instalaciones de obra, establece el tipo de gravamen en 2%, obtendremos los ingresos debidos a este impuesto.

USO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	TIPO IMPOSITIVO (%)	COSTE DE CONSTRUCCIÓN	CUOTA ICIO (€)
Residencial	24.293,53	2	550 €/m ²	267.228,83
TOTAL INGRESOS				267.228,83

Para aprobación. Junio 2016.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el I.C.I.O. se abona una sola vez en el momento de autorización de la edificación, por lo que no es aplicable a la periodicidad anual de ingresos. Por lo tanto, desde la prudencia, no se computa como ingreso en el balance final.

9.2.3. Garantía de Sostenibilidad Económica.

La sostenibilidad económica del Plan General queda garantizada por el balance previsto entre costes de mantenimiento e ingresos.

GASTO ANUAL EQUIVALENTE AL S.U.N.C.	16.225,44 €
INGRESOS PROCEDENTES DE IMPUESTOS	24.557,41 €
SALDO	8.331,97 €

Se concluye que se produce un superávit de **8.331,97 €** derivados de la puesta en servicio de los nuevos desarrollos urbanos, por lo que la sostenibilidad económica está garantizada.

Fecha de Redacción: Junio 2016.

El Equipo Redactor.



Fdo. Emilio Carlos Petró Testón
Arquitecto



Cesar Blázquez Martín
Ingeniero T. Obras Públicas