

GUADIANA DEL CAUDILLO

PLAN GENERAL MUNICIPAL



DOCUMENTO DE AVANCE
MEMORIA JUSTIFICATIVA

GOBIERNO DE EXTREMADURA

Consejería de Fomento, Vivienda,
Ordenación del Territorio y Turismo

INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.	CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS REALIZADO SOBRE EL MUNICIPIO.	
1.1.	Resumen de la problemática urbanística detectada.	Pag. 3
1.1.1	Definición del suelo no urbanizable	Pag. 3
1.1.2	Aspectos relevantes de la situación actual del medio	Pag. 3
1.1.3	Definición del núcleo urbano	Pag. 4
1.1.4	Zonas de crecimiento del núcleo urbano	Pag. 6
1.2.	Objetivos específicos de Planeamiento.	Pag. 7
2.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	
2.1.	Propuesta de ordenación	Pag. 9
2.1.1	Alternativas consideradas	Pag. 9
2.1.2	Descripción de la ordenación propuesta por el Plan General	Pag. 10
2.1.3	Efectos ambientales previsibles	Pag. 11
2.1.4	Actuaciones con incidencia territorial	Pag. 20
2.2.	Relación con las normativas concurrentes.	Pag. 21
2.2.1	Determinaciones generadas por aplicación de normativa de carácter supramunicipal	Pag. 21
2.2.2	Determinaciones asumidas del planeamiento previo.	Pag. 22
2.2.3	Previsiones descartadas con respecto al planeamiento previo	Pag. 23
2.3.	Clasificación del suelo no urbanizable.	Pag. 23
2.3.1	Delimitación.	Pag. 23
2.3.2.	Condiciones generales para el suelo no urbanizable.	Pag. 24
2.3.3.	Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.	Pag. 24
2.4	Clasificación del suelo correspondiente al núcleo urbano	Pag. 26
2.4.1.	Delimitación del suelo urbano.	Pag. 26
2.4.2.	Usos globales.	Pag. 27
2.4.3.	Zonas de ordenación urbanística.	Pag. 27
2.4.4.	Detalle de la ordenación.	Pag. 29
2.4.5.	Intervenciones en suelo urbano.	Pag. 29
2.4.6	Suelo urbanizable.	Pag. 29
2.4.7	Condiciones particulares del suelo urbanizable	Pag. 31
3.	CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	
3.1	Generalidades	
3.2	Cuantificación del suelo no urbanizable.	Pag. 32
3.3	Cuantificación del suelo urbano y urbanizable.	Pag. 34

3.4	Viabilidad de la aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX.	Pag 34
3.5.	Capacidad residencial del crecimiento propuesto.	Pag. 35
3.6.	Capacidad industrial/terciaria del crecimiento propuesto	Pag. 37
4	JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.	
4.1	Justificación.	Pag. 38

1. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS REALIZADO SOBRE EL MUNICIPIO.

1.1. Resumen de la problemática urbanística detectada.

1.1.1 Definición del suelo no urbanizable

La génesis y evolución histórica de este antiguo poblado de colonización que recientemente ha devenido en municipio independiente del de Badajoz son los factores que de modo más notorio inciden en la caracterización física, ambiental y socioeconómica del término municipal de Guadiana del Caudillo.

Como en la mayor parte de los terrenos que fueron objeto del *Plan Badajoz* (Plan de Obras, Colonización, Industrialización y Colonización de la Provincia de Badajoz, aprobado con rango de Ley en 1952), el territorio que configura el actual término presenta unos evidentes rasgos de identidad: se trata de un terreno de orografía suave, casi llano, cruzado por una red de infraestructuras hidráulicas derivadas del canal de Montijo, que permiten la irrigación de la práctica totalidad de su superficie. En consecuencia, la mayor parte de los terrenos del término está dedicada al aprovechamiento agrícola intensivo de regadío, con algún esporádico y poco relevante enclave de cultivo de secano.

Las únicas zonas del término municipal que conservan sus características naturales son las riberas del río Alcazaba, cuyo itinerario configura su límite norte. Con esta excepción, el territorio se encuentra totalmente antropizado: tierras de cultivo, infraestructuras hidráulicas y de comunicación, equipamientos públicos y suelos urbanos residenciales o industriales se distribuyen la superficie del término.

En coherencia con estos diferenciados destinos, el planeamiento urbanístico vigente atribuye la condición de suelo no urbanizable a todos los terrenos no reservados para usos de desarrollo residencial o industrial (el núcleo urbano y sus zonas de crecimiento).

Desde el punto de vista urbanístico, la ordenación actual del suelo no urbanizable, aunque esencialmente correcta, presenta ciertas rigideces que están en la base de algunos de los conflictos que ha sido posible detectar.

Con independencia de que algunas de las calificaciones vigentes puedan ser objeto de retoques o ajustes puntuales, la circunstancia que parece manifestarse como de una mayor incidencia es la que tiene que ver con las situaciones de admisibilidad de algunos de los usos no propios del suelo no urbanizable. De modo especial, la escasa flexibilidad del planeamiento para acoger en suelo no urbanizable los usos relacionados con las actividades económicas, es percibida por la población como un problema que debe ser resuelto. Aunque existe también una cierta apetencia de algunos sectores de la población para la ubicación de usos residenciales en el suelo rústico, y de hecho es posible constatar en algunas áreas del término municipal la existencia de viviendas de segunda residencia, lo cierto es que esta demanda no se ha traducido aún en una presión excesiva sobre el territorio.

1.1.2 Aspectos relevantes de la situación actual del medio

En líneas generales, puede afirmarse que el único elemento reseñable del medio natural en el término

de Guadiana del Caudillo es el ya citado río Alcazaba, un pequeño curso fluvial, tributario del Guadiana, con el que confluye a escasos kilómetros, en el término municipal de Pueblonuevo del Guadiana. Aunque muy constreñidas sus riberas por la proximidad de los cultivos, presentan las de este río la vegetación y fauna características de las áreas fluviales del bajo Guadiana, con bosques de galería o riparios, en los que predominan especies arbóreas tales como el sauce o el chopo, y arbustivas como los adelfares, tamujares, juncos, carrizos y espadañas. Como sucede con la mayor parte de las riberas fluviales de la región mediterránea, también las del río Alcazaba manifiestan la alteración producida por la presión de las actividades humanas.

En lo que concierne a las áreas cultivadas, la problemática más frecuente es la derivada de la obsolescencia de algunas de las infraestructuras de las zonas de riego: redes de acequias, caminos y desagües, que a lo largo de los años han ido deteriorándose, al apenas existir inversiones para su conservación y mantenimiento. A paliar estos problemas van dirigidos los programas estatales y autonómicos de modernización de los regadíos actualmente iniciados.

Por otra parte, la progresiva mecanización de las tareas agrícolas, y la consecuente disminución en la demanda de mano de obra para llevar a cabo estos trabajos, se ha traducido en una paulatina modificación de los tejidos productivos del municipio, que empiezan a presentar una mayor diversificación de actividades.

Ya se ha comentado anteriormente la incipiente aparición en diversas zonas del término municipal de algunas edificaciones no autorizadas, destinadas en general a segunda residencia. Sin que aún llegue a constituir un riesgo real de aparición de nuevos núcleos poblacionales, sí es cierto que se trata de un fenómeno que debe ser controlado desde el planeamiento general.

Un elemento que previsiblemente habrá de ejercer cierto impacto sobre el territorio será en su día la presencia del tren de alta velocidad, cuyo tendido férreo se encuentra en la actualidad parcialmente ejecutado, habiendo potenciado su construcción el efecto barrera que representaba la línea ferroviaria convencional para los tránsitos entre las zonas del término situadas a uno y otro lado de ella. No obstante, la construcción del nuevo apeadero en la zona sur del tendido puede suponer también una oportunidad de desarrollo para los suelos situados en su ámbito, al mejorar su potencialidad como soportes de actividades económicas.

1.1.3 Definición del núcleo urbano.

La concepción de los poblados de colonización contruidos en aplicación del Plan Badajoz es la de lugar de asentamiento de los colonos que habrían de poner en explotación las tierras transformadas por el regadío. La vinculación a las tierras de estos colonos era en general de dos tipos: como propietarios de parcelas o como empleados agrícolas, variando a su vez las tipologías de sus viviendas en función del régimen de vinculación.

Como norma casi general, el modelo urbano adoptado en estos núcleos se fundamenta en una

organización centralizada, con un núcleo en el que se sitúan el Ayuntamiento, la Iglesia y el Centro de Salud, y una calle principal que desde la carretera une ésta con el conjunto urbano. A veces son dos las calles principales, siendo entonces ortogonales y cruzándose en el centro.

El resto del poblado alterna calles peatonales con las de carros o tractores, con sistema de circulación separativa, de modo que los peatones discurren por zonas verdes hacia las que abren las fachadas principales de las viviendas, en tanto que animales y circulación rodada lo hacen por medio de vías que relacionan las dependencias agrarias con las rondas exteriores, cuatro rondas paralelas que permiten el acceso de tractores y remolques sin pasar por el centro.

Guadiana del Caudillo, adscrita a la zona de influencia del embalse de Montijo, es por tanto un asentamiento "ex novo", y obedece en su morfología y estructura urbana al modelo anteriormente descrito, al que se adapta con fidelidad, ya que se enclava sobre terrenos de topografía llana, por lo que su trama no precisa distorsiones del modelo.

Su estructura se apoya sobre un trazado viario en retícula ortogonal, en la que se distinguen varias zonas diferenciadas: un núcleo central con dos zonas de ensanche de uso residencial, y una zona de uso industrial. El que podría denominarse núcleo central forma un cuadrado casi perfecto, limitado por cuatro vías perimetrales: las rondas norte, sur, este y oeste. Este recinto está cortado interiormente por dos ejes o calles principales, ortogonales entre sí: las calles Mayor y Ntra. Sra. de la Soledad, que atraviesan el núcleo en sentido sur-norte y oeste-este respectivamente, coincidiendo sus itinerarios con el de las dos carreteras de acceso a la población, la BA-034 que en dirección sur cruzando sobre la vía del ferrocarril Madrid-Badajoz enlaza con la carretera EX -209, y la que en dirección este conduce a la misma carretera, en dirección a Montijo.

En la intersección de estas dos calles principales se sitúa la plaza Mayor, donde se ubican la iglesia y el ayuntamiento. A partir de las cuatro rondas y de las dos vías centrales una red viaria secundaria configura las manzanas de uso predominantemente residencial.

Aunque no es fácil intuir cuáles fueran las premisas de las que partió el arquitecto Giménez de la Cruz a la hora de proyectar el trazado de Guadiana, cabe aventurar que, a falta de condicionantes potentes –orografía, vientos, pendientes, caminos, ...- el trazado urbano del primer núcleo de la población pudo derivar del modelo histórico de ciudad colonial, que tiene sus primeros ejemplos en las ciudades romanas de origen militar, de perímetro rectangular, generalmente amurallado, con dos calles principales, el cardo y el decumanus, en cuyo encuentro se situaban el foro, templos, curia y basílica.

En este primer núcleo la parcela predominante es de 400 o 450 m² de superficie, con fondo de 30 m. Hacia el norte del mismo, con un diseño también reticular, se sitúan las manzanas que configuran el primer ensanche de la población, formadas por parcelas de tamaños superiores, con superficies medias de 600 m², y fondos de 40 m, sobre las que se construyeron 111 viviendas. Los terrenos

reservados para el segundo ensanche, inicialmente previstos como zona de bosquetes, en la actualidad desaparecidos, se sitúan hacia el oeste, entre la ronda oeste y la calle Alcazaba, que transcurre paralela a una de las acequias de distribución de las aguas del canal de Montijo.

En la zona sur, entre el primer núcleo y la vía del ferrocarril, se localizan los terrenos de uso industrial y deportivo.

La edificación residencial obedece a las clásicas tipologías de vivienda unifamiliar rural, con parcelas de grandes dimensiones en las que la vivienda, generalmente de una planta, ocupa la parte delantera, presentando a veces una pequeña zona ajardinada hacia la calle principal, dejando libre el resto de la parcela para su uso como corral y almacén de aperos agrícolas.

Constructivamente, los sistemas empleados con mayor frecuencia son los tradicionales, constituidos por muros estructurales de fábrica de ladrillo y forjados unidireccionales, empleándose en muchos casos la bóveda. Las cubiertas son de tejas, y los acabados exteriores pintados o encalados. Muchas de estas viviendas presentan elementos propios de la arquitectura popular: grandes chimeneas, guardapolvos, cornisas y aleros.

El análisis de la validez y adecuación legal de la clasificación y calificación de suelo urbano establecida por el actual planeamiento urbanístico, -redactado y aprobado de conformidad con la misma legislación urbanística vigente en la fecha presente- muestra que la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano en el núcleo de Guadiana del Caudillo reúnen los requisitos establecidos en el artículo 9.1 de la LSOTEX. En cuanto a la adscripción a las categorías de consolidado o no consolidado; puede observarse que la situación de los terrenos incluidos en la segunda categoría permanece en un estado prácticamente igual al que presentaban cuando fueron calificados así.

Debe tenerse en cuenta que el planeamiento actual tiene una vigencia apenas superior a cinco años, y por ello es lógico que no manifieste grandes distorsiones en el momento presente, habida cuenta la brusca paralización de las actividades inmobiliarias ocurrida a raíz de la crisis económica aparecida casi inmediatamente después de su entrada en vigor. En concreto, los dos ámbitos de suelo sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras: terrenos incluidos en las UA-9-01 y UA-9-02, no han sido objeto de consulta de viabilidad alguna. De los ámbitos sobre los que el planeamiento prevé actuaciones de urbanización o de dotación únicamente está en fase de ejecución la actuación del sistema local de transportes e infraestructuras AUL-9-01, consistente en la urbanización de una calle situada en la zona nororiental, en las traseras de la calle Ramón y Cajal, donde en la actualidad se construye una promoción privada de 39 viviendas de protección oficial.

1.1.4 Zonas de crecimiento del núcleo urbano.

En lo que concierne a la evolución y desarrollo del núcleo urbano, cabe distinguir dos modalidades diferentes: de un lado aparecen los procesos de crecimiento ordenados y controlados desde la Administración Pública, -Instituto Nacional de Colonización, IRYDA o Ayuntamiento matriz-; y por el otro,

los procesos espontáneos, generalmente derivados de dinámicas socioeconómicas menos controladas, que hubieron de ser integrados, por la vía de los hechos, a la ordenación urbanística del núcleo a través de la pertinente Modificación del planeamiento.

Al primer grupo pertenecerían los dos ensanches del núcleo original, previsto el primero desde su propia concepción, ya que Guadiana era un poblado de los denominados "en evolución" ¹, y por tanto, fue proyectado y construido en dos fases sucesivas. El segundo ensanche, según se ha comentado con anterioridad, se produciría en detrimento de la zona de bosquetes, pero respondiendo también a las previsiones de ampliación contenidas en el diseño inicial. Igualmente pertenecerían a esta modalidad los crecimientos previstos por la vigente Revisión del Plan General de Badajoz, si bien no ha llegado a ejecutarse ninguno de ellos, al encontrarse aún en fase de tramitación el desarrollo del único sector de suelo urbanizable del que se ha presentado un Programa de Ejecución: el SUB-CC-1.2, situado al norte del complejo polideportivo municipal.

Al segundo grupo deben adscribirse las incorporaciones al suelo urbano que se produjeron en virtud de la Modificación del anterior PGOU de Badajoz, como consecuencia de la cual se incorporaron los terrenos que conforman el área normativa ANP-2, una zona de uso industrial situada al este del núcleo, a sendos lados de la carretera a Montijo.

1.2 Objetivos específicos del planeamiento.

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

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características tanto naturales como transformadas del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de contar con una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales, de los valores productivos de carácter agropecuario, y de modo particular, los de las tierras de regadío.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano compacto y sostenible.
- Dar respuesta a la demanda de suelo destinado al sector industria-servicios, entendiendo como tales el de las empresas de distribución que precisen de superficies de venta y exposición, las industrias

¹ Los pueblos de colonización estaban clasificados en dos grupos: el Grupo I, formado por "pueblos estabilizados", que no tenían previsión de futuras ampliaciones, y los del Grupo II, o "pueblos en evolución", que preveían zonas de ampliación. ("Pueblos de Colonización en Extremadura". VVAA. Mérida. Consejería de

limpias, y otros tipos de actividades que requieran de espacio para exhibir una imagen identitaria o representativa.

- Mantenimiento de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano del poblado original, y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.

- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.

- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1. Propuesta de ordenación.

2.1.1 Alternativas consideradas.

Posiblemente, el de Guadiana del Caudillo represente uno de los más atípicos supuestos en lo que a revisión de un planeamiento urbanístico se refiere, ya que se trata de un municipio que cuenta con un planeamiento general de relativa juventud y, que, salvo ajustes puntuales, responde de una manera eficiente a la problemática urbanística existente, pero que, por mor de circunstancias poco usuales, es obligado sustituir.

Y esto es así porque, por grandes que fueran las virtudes de este planeamiento, presenta una característica que lo convierte en absolutamente inadecuado: no fue formulado ni aprobado por su Ayuntamiento, sino por el del municipio de Badajoz, al que por entonces pertenecía el pueblo.

Esta circunstancia determina la falta de idoneidad del actual plan, y en consecuencia, impide la opción por una alternativa cero, que implicaría la continuidad de una situación como la actual, eventualidad ciertamente desaconsejable por lo que de entorpecimiento de la ejecución del plan conllevaría.

En consecuencia, una vez desechada la alternativa cero, y subsiguientemente seleccionada la opción de elaborar un nuevo instrumento de ordenación general; en lo que se refiere a la definición de la nueva ordenación se presentan dos opciones básicas: de un lado cabría plantearse una reconsideración total tanto del modelo territorial como de las directrices generales de la ordenación urbanística; de otra parte estaría la opción de reconvertir, actualizar y ajustar las líneas generales de la ordenación establecida en la actualidad, de modo que la nueva ordenación pueda atender con mayor eficiencia los requerimientos y demandas de la población.

El análisis de las características fisiográficas y socioeconómicas del municipio, de su problemática urbanística y de la idoneidad del planeamiento vigente, no permite concluir, como se ha observado anteriormente, que exista una manifiesta necesidad de transformar drásticamente las líneas generales de la ordenación actual. Esto haría de difícil justificación decantarse por la primera de las opciones planteadas.

Dicho esto, resulta casi obligado el manejo de la segunda alternativa: una ordenación cuyas líneas generales plantean la continuidad con las hasta ahora establecidas, aunque dotada de ciertas características diferenciadoras. Así, por ejemplo, en lo que concierne a la ordenación del suelo no urbanizable, no se han contemplado variaciones sustanciales respecto a la actual, aunque sí se contempla la inclusión de un más elevado rango de usos entre los susceptibles de ser autorizados en esta clase de suelo. En lo que a desarrollos y crecimientos urbanos atañe, la nueva ordenación opta por mantener las previsiones del planeamiento vigente, que disponía los suelos urbanizables en el flanco oriental del núcleo urbano; si bien plantea la incorporación de nuevas áreas de crecimiento en la zona occidental para usos residenciales; y en la zona sur, traspasada la vía del tren, y apoyadas en

las carreteras BA-034 y Ex -209, para usos industriales.

2.1.2 Descripción de la ordenación propuesta por el Plan General.

De conformidad con los objetivos señalados en los apartados anteriores, el planeamiento propone la siguiente ordenación:

*** Ordenación territorial**

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

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

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

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

Por consiguiente, con el objetivo de preservar del desarrollo urbano al suelo rural, los terrenos no ocupados por el núcleo urbano o por las zonas de desarrollo previstas, se clasifican como suelo no urbanizable.

En función de las diferentes características que presenta cada zona del término municipal, y de conformidad con el artículo 11 de la LSOTEX, el nuevo Plan distingue distintas variedades o categorías en el suelo no urbanizable, que se describen en el correspondiente apartado de esta Memoria.

*** Ordenación del núcleo urbano**

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo inicial, del que se valora de modo especial el interés arquitectónico que le aporta su condición de pueblo de colonización. Aunque a título individual no constituya Guadiana uno de esos ejemplos eminentes que han transformado en paradigmáticos los trazados de algunos pueblos de colonización, como puedan ser Vegaviana, en Cáceres, o Esquivel, en Sevilla; esa circunstancia no representa obstáculo alguno para valorar lo que de obediencia al tipo y representatividad del modelo puede observarse en su traza urbana.

Esta consideración está en la base de la propuesta del Avance de asumir algunas de las determinaciones del planeamiento vigente que se dirigen precisamente a la preservación de la

morfología urbana de aquellas áreas del núcleo original que presentan un menor grado de deterioro. No obstante, esta propuesta está mediatizada por la circunstancia, que el propio plan actual reconoce, de que “determinadas manzanas del casco de Guadiana del Caudillo han sufrido transformaciones de cierta importancia”². Esta circunstancia motiva que en las manzanas del núcleo primigenio de Guadiana, a diferencia del tratamiento que el Plan de Badajoz aplica a otros poblados de colonización del término, se autorice, aunque con ciertas condiciones, la alteración de los trazados iniciales de las manzanas (en particular los parámetros de superficie de parcela, la distribución de alturas de la edificación o el número de viviendas por parcela). La propuesta del Avance, aunque no enteramente desarrollada a nivel normativo, es la incorporación a la ordenación detallada del nuevo Plan General de las condiciones objetivas que debe reunir cada manzana incluida en las áreas del poblado primigenio para que sean autorizables operaciones de parcelación, reforma o sustitución de las edificaciones existentes.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo asume básicamente el establecido por el planeamiento actual, en el que el desarrollo del poblado se confía en general al suelo urbanizable, aunque en suelo urbano se plantee también la colmatación de algunas nuevas manzanas que ocupan terrenos vacantes, de uso residencial en la parte occidental, e industrial en la zona oriental. En ellas el plan actual propone la delimitación de sendas unidades de actuación, que, por no haber sido aún desarrolladas, son así mismo asumidas por el Avance.

Los crecimientos de suelo urbanizable, además de asumir los actualmente vigentes, contemplan la adición de nuevas áreas de desarrollo residencial en la zona occidental del núcleo, así como unos crecimientos de tendencia lineal para industria escaparate que tienen su eje en la carretera BA-034, salvado el paso elevado sobre el ferrocarril, y en la margen norte de la carretera EX -209, de Badajoz a Montijo.

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

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial).

2.1.3 Efectos ambientales previsibles.

El Plan General Municipal de Guadiana del Caudillo establecerá una serie de directrices encaminadas a la protección de los valores naturales y culturales del municipio, que deben ser entendidos como

² Revisión del Plan General Municipal de Badajoz. Memoria de la Ordenación. Ayuntamiento de Badajoz. 2007. Pag. 42

necesarios para evitar afecciones futuras que pudieran perjudicar e incluso destruir estos elementos.

Simultáneamente, algunas de las actuaciones previstas por el futuro Plan General comportan la aparición de efectos sobre el medio ambiente, cuya evaluación, en cumplimiento de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, debe ser objeto de la pertinente Evaluación Ambiental Estratégica.

A continuación, se identifican los principales tipos de acciones con efectos significativos sobre el medio ambiente.

*** Descripción de la actividad**

El Plan General Municipal de Guadiana del Caudillo tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, que se realiza mediante la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, la delimitación del ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, la ordenación detallada del suelo urbano, la definición de las condiciones de ordenación del urbanizable y la fijación de normas de protección del suelo no urbanizable. Así mismo establece las determinaciones de ordenación estructural y detallada que le encomienda el artículo 70 de la LSOTEX.

En la actualidad, y dado que se trata de un Municipio de nueva creación, que hasta febrero de 2012 dependía del de Badajoz, la ordenación urbanística del término la determina la vigente Revisión del Plan General Municipal de Badajoz, aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura de fecha 7 de noviembre de 2007, publicada en el DOE nº 136 de 24 de noviembre de 2007.

El Plan General Municipal de Guadiana del Caudillo pretende establecer una ordenación urbanística propia, y a través de ella, conseguir una ocupación del suelo coherente con las proyecciones de población y medioambientalmente sostenible.

- **Alcance y contenido de la planificación**

El ámbito territorial del Plan General Municipal se limita al término municipal, incluyendo en él, además de las áreas rurales, el único núcleo de población –Guadiana del Caudillo–.

Según el artículo 70 de la LSOTEX, modificado por la MLSOTEX, y en lo que no lo contradiga, el vigente Reglamento de Planeamiento de Extremadura, (Decreto 7/2007, de 23 de enero. DOE nº 12 de 30/01/2007) los Planes Generales Municipales deben contener:

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

- a) Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la

reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

- b) Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
- c) Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.
- d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.
- e) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- f) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales.
- g) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.
- h) Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender, como mínimo, las precisas para:
 - 1. Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que debe respetar el estándar fijado reglamentariamente, sin que, en los Municipios de más de 5.000 habitantes, pueda ser nunca inferior a cinco mil metros cuadrados por cada mil habitantes.
 - 2. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
 - 3. Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

4. Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.
 5. Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio a y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.
- i) Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.
 - j) 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.
 - k) Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos, un régimen de precio tasado de venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en el apartado 3 del artículo 74 y se justificarán, para la vivienda, en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el plan y, para los restantes usos de interés social, en la oportunidad de incentivar la actividad social o económica correspondiente.
 - l) Catálogo de Bienes Protegidos, cuando no se formulen de forma independiente, de forma que en cada municipio exista un único Catálogo de Bienes Protegidos.

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

2.- Asimismo, los Planes Generales Municipales establecen:

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

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

- b) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidos los sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, a desarrollar por los Planes Especiales de Ordenación u otros instrumentos de desarrollo.
- c) Las mismas determinaciones de la letra a) anterior para todo o parte del suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, y del suelo urbanizable contiguo al suelo urbano que el Plan estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de la legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Como contenido material, el Avance del Plan General incluye:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- **Desarrollo previsible del Plan**
- **Situación del área**

El término municipal de Guadiana del Caudillo se sitúa en la provincia de Badajoz, en la zona oeste de la misma, en la comarca de Vegas Bajas. Está rodeado en todo su perímetro por el término municipal de Badajoz, de cuyo municipio era entidad local menor hasta que se segregó para constituirse como municipio independiente de Badajoz. La segregación fue aprobada por Decreto 29/2012, de 17 de febrero, de la Consejería de Administración Pública de la Junta de Extremadura, publicado en el DOE nº 37 de 23 de febrero de 2012.

Sus coordenadas UTM y geográficas son las siguientes:

COORDENADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GUADIANA DEL CAUDILLO		
GEOGRÁFICAS	LONGITUD	Máxima: 6° 42' 30'' W
		Mínima: 6° 38' 00'' W
	LATITUD	Máxima: 38° 58' 0'' N
		Mínima: 38° 55' 0'' N
UTM	X	Máxima: 704844m
		Mínima: 698716 m
	Y	Máxima: 4316028m
		Mínima: 4309316 m

- **Recursos naturales y culturales**

De forma esquemática, pueden identificarse los siguientes recursos en el término municipal:

Recursos naturales:

- Hídricos: Río Alcazaba

- Vegetales: Bosques de galería en las riberas del Alcazaba.
- Faunísticos
- Recursos naturales protegidos: No existen

Recursos culturales

- De interés histórico

<u>artístico y etnográfico:</u>	Elementos incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico de Extremadura	No existen
	Elementos incluidos en el Inventario de arquitectura vernácula	No existen
	Otros	Poblado Colonización
<u>Yacimientos arqueológicos</u>		No existen
<u>Centros educativos</u>		Colegio Público San Isidro
<u>Centros culturales:</u>		Casa de la Cultura

De forma esquemática, y desde el punto de vista natural y cultural, estos son los recursos más señalados del municipio, y que podrían condicionar su planificación territorial.

Desde el punto de vista ambiental Guadiana del Caudillo se caracteriza por presentar un medio muy antropizado, debido a los planes de regadío que se han desarrollado en el territorio, y que han dado como resultado que la práctica totalidad de la superficie del término esté ocupada por infraestructuras de regadío (canales, acequias, desagües, balsas de regulación) y los correspondientes cultivos, principalmente de tomate, maíz y frutales. Los márgenes del río Alcazaba, único curso que mantiene algunas de sus características naturales, aunque presentan la vegetación ribereña habitual en el Guadiana y sus afluentes, se encuentran en general muy degradados por la presencia de cultivos. Sus aguas están también deterioradas por la contaminación procedente de los fertilizantes y demás productos químicos empleados en la agricultura.

En coherencia con esta situación, no se localizan en el término municipal espacios naturales protegidos.

En cuanto al relieve, se trata de un territorio prácticamente llano, con pendientes que oscilan en torno al 3%. La altitud oscila entre los 185 msnm y los 200 msnm.

Desde el punto de vista geológico se diferencian en el término dos zonas diferentes: al norte y al sur aparecen depósitos aluviales y terrazas, del Cuaternario, y permeables; mientras que en la zona central predominan los depósitos de abanicos aluviales (arcillas, arenas, conglomerados y costras calcáreas), del Mioceno, que constituyen un subsuelo semipermeable.

Como ya se ha comentado, la vegetación natural es poco representativa, limitándose a la vegetación ribereña del Alcazaba, donde aparecen también algunas aves acuáticas.

Por su condición de poblado de nueva creación, los elementos de interés cultural del núcleo y el término se reducen al interés que presenta por sí mismo el propio poblado inicial, en cuanto a su condición de ejemplo del modelo de poblamiento controlado desde la administración pública, que representaron los poblados de colonización contruidos en España durante los años 50 y 60 del pasado siglo. Aunque la carta arqueológica del municipio contiene dos yacimientos, ambos se sitúan físicamente fuera del término municipal.

*** Estrategia de intervención.**

La estrategia de intervención del Plan General propuesto para Guadiana se basa en una serie de puntos de interés:

- * Preservación del sector agrícola de regadío como la actividad económica de mayor peso específico del municipio, siendo además la que más empleo genera.
El gran peso de este sector en el desarrollo de la comunidad, y la considerable inversión pública que hizo posible la puesta en riego de los terrenos y el asentamiento de los colonos son factores determinantes para la selección de los objetivos del planeamiento.
 - Conservación de las escasas áreas de interés natural del municipio.
 - Valoración del interés arquitectónico y cultural representado por el núcleo urbano, en tanto modelo de poblado de colonización.
 - Fomento de un desarrollo industrial apoyado en la presencia de los ejes de comunicación viaria y ferroviaria, así como en la relativa pujanza económica del municipio, que permite contemplar una diversificación de las actividades económicas.

*** Principales propuestas**

El Plan General propone una ordenación del territorio municipal que presenta pocas variaciones respecto a la establecida por el planeamiento anterior. La clasificación y calificación del suelo se realiza atendiendo tanto a los requerimientos legales como al cumplimiento de los objetivos propuestos.

La clasificación y calificación propuestas son las siguientes:

- ❖ SUELO URBANO (SU)
 - SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)
- ❖ SUELO URBANIZABLE (SUB)
- ❖ SUELO NO URBANIZABLE
 - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-C)
 - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNU-P)

A su vez, dentro del suelo no urbanizable protegido, se distinguen las siguientes categorías:

- ❖ SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE REGADÍO (SNUP-ER)
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL HIDRÁULICA (SNUP-AH)
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE PERFILES URBANOS (SNUP-P)
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLÓGICA (SNUP-CA)
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-DI)
 - Dominio Público Carreteras
 - Dominio Público Ferrocarril
 - Dominio Público Caminos
 - Red Eléctrica
 - Red de regadío
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE EQUIPAMIENTOS (SNUP-DE)

Cabe destacar la diferenciación en la protección del suelo, existiendo figuras en todas las categorías existentes. En la categoría de SNUP-DE se designan sendas áreas de propiedad municipal, no destinadas al cultivo, y en los que se propone la ubicación de equipamientos públicos relacionados con el medio natural: una zona de pesca en una charca artificial, la de Pijierro, y otra zona dedicada a la celebración de la romería de San Isidro.

Los suelos urbanizables propuestos se ubican sobre los terrenos contiguos a las vías de acceso al núcleo urbano, todos ellos de bajo valor ecológico y/o cultural.

Como puede comprobarse, esta clasificación pretende lograr la protección de las áreas ambientales y culturales de interés, al mismo tiempo que busca soluciones a la expansión de la localidad, destinando suelo para actividades recreativas, así como otras necesidades de crecimiento del municipio. Por otro lado, protege las áreas de cultivo de regadío y los perfiles más representativos del poblado, ya que se trata de la primera actividad económica de la zona y necesita ser potenciada y conservada.

*** Efectos ambientales previsibles**

El Plan General Municipal de Guadiana del Caudillo establece una serie de directrices encaminadas a la protección de los valores naturales y culturales del municipio, que deben ser entendidos como necesarios para evitar afecciones futuras que pudieran perjudicar e incluso destruir estos elementos.

A continuación, se presentan los posibles efectos derivados de la NO aplicación del PGM previsto para Guadiana del Caudillo.

Según se ha señalado anteriormente, el Plan General establece una especial protección sobre los elementos de carácter natural y cultural existentes en el municipio.

Las afecciones sobre el medio natural pueden establecerse en función de la naturaleza de los elementos que lo componen:

- 1) **Efectos sobre los suelos:** en este caso, las consecuencias negativas derivadas vendrán de la mano de la ocupación del mismo de un modo ilegal, teniendo en cuenta los suelos frágiles existentes en el municipio. La ocupación del suelo en áreas protegidas o de elevada sensibilidad ambiental, generará un impacto prácticamente irreversible, ya que las propiedades del suelo que quedan destruidas por las construcciones o compactaciones, no se recuperan nunca. La instalación y desarrollo de actividades no permitidas puede generar contaminación, que posteriormente puede pasar a las aguas subterráneas, provocando a su vez la contaminación de pozos y fuentes.
- 2) **Efectos sobre la atmósfera:** en principio, la inactividad industrial de la zona mantiene los niveles de contaminación a raya. Se considera que el aire de Guadiana del Caudillo está limpio, y la NO aplicación del Plan puede dar lugar a la instalación en áreas inadecuadas de actividades industriales potencialmente contaminantes.
- 3) **Efectos sobre el agua:** en cuanto al valor ambiental del agua, y al papel que desempeña en todo el ámbito territorial. Tanto el agua del río Alcazaba como los alrededores del mismo deben mantenerse en correcto estado, impidiendo invasiones, principalmente la creación de núcleos de población de carácter ilegal. Por este motivo, el PGM prohíbe aquellos usos que puedan perjudicarlo.
- 4) **Efectos sobre la vegetación:** la escasez de zonas de vegetación natural en el término municipal es una circunstancia que refuerza la necesidad de su mantenimiento y conservación. Sin la aplicación del PGM resulta muy complicado el control en estas zonas, poniendo en peligro la vegetación existente, así como el frágil equilibrio entre las comunidades vegetales. La prohibición de determinadas actividades agresivas con el entorno permite la conservación de todos estos elementos, los cuales se hallan profundamente ligados a las comunidades animales de todo el término municipal.
- 5) **Efectos sobre la fauna:** Idénticas razones pueden aducirse respecto a la fauna ligada al medio acuático.
- 6) **Efectos sobre el paisaje:** el paisaje, definido como formaciones naturales, fruto de la confluencia de elementos bióticos, abióticos y antrópicos, es muy homogéneo en Guadiana del Caudillo, territorio dominado absolutamente por la presencia del regadío, y algunos pequeños enclaves paisajísticos ligados a la dinámica fluvial. Las proximidades del núcleo urbano presentan también un paisaje peculiar, protagonizado por el perfil del poblado. Todas estas formaciones se encontrarán protegidas tras la aplicación del plan.

2.1.4 Actuaciones con incidencia territorial.

En la práctica, con la dudosa excepción de la previsión de una glorieta en la intersección de las carreteras EX -209 y BA -034, única determinación del futuro Plan General Municipal que podría tener cierta incidencia a nivel territorial, las actuaciones previstas presentan un alcance limitado al ámbito municipal, y que, por ser básicamente coherentes con las determinaciones del planeamiento general del único municipio colindante –el de Badajoz-, no van a incidir sustancialmente sobre el territorio.

En efecto, en lo que al modelo territorial se refiere, el Plan General propugna la continuidad del modelo existente, caracterizado por la presencia de un medio físico fuertemente transformado por la acción humana, que ha establecido sobre el mismo un aprovechamiento agrícola basado en los cultivos de regadío de carácter intensivo; unas potentes infraestructuras de comunicación, y un único núcleo urbano de morfología esencialmente compacta.

2.2. Relación con respecto a normativas concurrentes.

2.2.1 Determinaciones generadas por aplicación de normativa de carácter supramunicipal.

Trata este apartado de las determinaciones del Plan General que emanan directamente de la traslación al ámbito de la ordenación urbanística y territorial del municipio de un rango de normas y disposiciones contenidas en legislaciones o normativas dictadas por órganos supramunicipales. Se encuentran entre ellas todas las relacionadas con la clasificación y calificación de los terrenos afectados por legislaciones protectoras del dominio público natural u otros bienes de dominio público; las de los terrenos incluidos en parques y reservas naturales; las de los que sean soportes de infraestructuras, equipamientos o instalaciones reguladas por legislación sectorial; o las de los terrenos en los que concurren valores de interés cultural, científico o arqueológico.

La transposición al término municipal de Guadiana del Caudillo de las limitaciones impuestas por la legislación de Aguas, de Carreteras, de Ordenación del Transporte Terrestre o del Patrimonio Histórico y Cultural, es el origen de las calificaciones que propone el Plan General Municipal sobre los terrenos afectados por cada una de ellas.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2.1.a) de la LSOTEX, el Plan General propone la clasificación como Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica (**SNUP-AH**) a los terrenos integrantes del dominio público hidráulico, cauces, riberas, márgenes y sus zonas de policía definidas por la legislación sectorial de Aguas. Corresponde este suelo a las riberas del río Alcazaba en su transcurso por el término, incluyendo el dominio público hidráulico y la zona de policía.

Los márgenes vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los órganos titulares.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2.3 de la LSOTEX, el Plan General propone la clasificación como Suelo no Urbanizable de Protección de Dotaciones de Infraestructuras y Equipamientos (**SNUP-DI o SNUP-DE**) a los dominios públicos y zonas de protección de las infraestructuras y equipamientos. Sus delimitaciones vienen definidas por referencia a su legislación específica.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, caminos, ferrocarriles, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos. Así mismo, se incluyen en ella los elementos integrantes de la red de riego: canales, acequias, desagües y balsas de regulación.

Al no existir en el término municipal terreno alguno incluido en parque, reserva natural o figura administrativa análoga, el Plan General no contempla la variedad de suelo no urbanizable de protección natural.

Según datos de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación de la Junta

de Extremadura no existe en el término ningún elemento de interés histórico o cultural, ni tampoco yacimiento arqueológico alguno (los dos que figuran en la Carta Arqueológica del municipio están situados físicamente fuera de él, en el término municipal de Badajoz). Sin embargo, como uno de ellos se emplaza a menos de 200 metros del límite del término, la parte de los terrenos incluidos en su perímetro de protección que se ubica en Guadiana del Caudillo se clasifica por el Plan General como Suelo No Urbanizable de Protección Cultural. **(SNU-PC)**.

2.2.2 Determinaciones asumidas del planeamiento previo.

Como es obvio, el nuevo Plan General no puede asumir el modelo territorial definido por el planeamiento vigente, que responde a una situación administrativa radicalmente diferente a la actual, en la que el núcleo urbano carece de autonomía o territorio propios.

Con esta importante salvedad, el Plan General plantea unas directrices que no implican una ruptura brusca con las del planeamiento actual, muchas de cuyas determinaciones se asumen de forma natural, en tanto se consideran acordes, o al menos no enteramente disconformes, con el nuevo modelo territorial.

En consecuencia, el Plan General establece una clasificación y calificación del suelo que aunque difiere en algunos aspectos de las actuales, en líneas generales es coincidente.

Así, en lo que se refiere al suelo urbano, el perímetro delimitado por el nuevo Plan es prácticamente idéntico al actual, aunque se incorpora a él el cementerio, actualmente clasificado como suelo no urbanizable de protección de regadío. Con ligeras variaciones, los terrenos que se adscriben a las categorías de suelo urbano consolidado o no consolidado coinciden con los calificados como tales por el planeamiento actual.

El Plan General asume también la localización, uso y diseño de los sectores de suelo urbanizable propuestos por el planeamiento vigente, aunque propone además otras áreas de crecimiento para usos residenciales e industriales; situados, respectivamente, en la zona occidental del núcleo los primeros y al sur de la línea ferroviaria los segundos.

Sobre las calificaciones del suelo no urbanizable, ya se ha indicado con anterioridad que el régimen de protecciones propuesto por el nuevo Plan en esta clase de suelo es muy similar al vigente: las mayores diferencias radican en la terminología, más adaptada a la LSOTEX que la del planeamiento actual, y en la supresión de la "especial protección planeada" que el planeamiento vigente otorga a los terrenos circundantes del núcleo urbano, protección de carácter paisajístico, que, al menos en la zona oriental, no se encuentra suficientemente justificada.

El nuevo Plan General asume como propios los usos globales establecidos por el planeamiento actual. Sin embargo, se propone una revisión de los aprovechamientos medios fijados para las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable.

En cuanto a la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, el Plan General asume, prácticamente sin variación, el trazado pormenorizado de la trama urbana y de los espacios públicos y dotaciones comunitarias establecidos por el actual planeamiento, así como los usos pormenorizados

determinados por él. Sí se propone, en cambio, una variación de las ordenanzas tipológicas, que haga viable, bajo ciertas condiciones, la ejecución de actos ahora prohibidos, tales como la división de parcelas en algunas áreas.

2.2.3 Previsiones descartadas con respecto al planeamiento previo.

En coherencia con lo expuesto en el apartado anterior, el Plan General propone la modificación de las previsiones del actual planeamiento que no asume de modo expreso.

2.3 Clasificación del suelo no urbanizable.

2.3.1 Delimitación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX y en el 6 del RPLANEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

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

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

1: De protección ambiental, natural, paisajística y cultural:

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (**SNUP-A**), en su variedad de protección ambiental hidráulica (**SNUP-AH**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (**SNUP-P**)

- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (**SNUP-C**), en su variedad de protección arqueológica (**SNUP-CA**):

2: Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (**SNUP-E**): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distingue la siguiente variedad:

* **SNUP-ER**: Protección estructural de regadío

3: Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (**SNUP-D**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones, así como por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección de su integridad y funcionalidad. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

* **SNUP-DI**: Protección de dotaciones-infraestructuras

* **SNUP-DE**: Protección de dotaciones-equipamientos

2.3.2. Condiciones generales para el suelo no urbanizable.

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

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

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

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

Áreas de protección de los dominios públicos.

Las categorías o subcategorías **SNUP-AH** y **SNUP D** corresponden a los terrenos afectados por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público por la legislación sectorial de Aguas

(AH), así como las relativas a Carreteras, Caminos, Sector Ferroviario, Líneas de Energía Eléctrica, etc.(DI). Se incluyen los siguientes

Dominio público hidráulico, cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos y sus zonas de policía (SNUP-AH).

Son los terrenos afectados por la legislación sectorial de Aguas.

El SNUP-AH corresponde en su totalidad a las riberas del río Alcazaba en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos y la zona de policía.

Los márgenes de los cursos de agua vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los órganos titulares.

Dominios públicos y zonas de protección de las infraestructuras y equipamientos (SNUP-DI y SNUP-DE).

Definidas por referencia a su legislación específica.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, líneas ferroviarias, líneas eléctricas, infraestructuras de regadío, instalaciones de abastecimiento y saneamiento, así como otros equipamientos públicos.

Áreas de protección de terrenos que reúnen valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

Los terrenos que son merecedores de un régimen de protección garante del mantenimiento de sus características en razón de sus valores naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, son los incluidos en las subcategorías **SNUP-P** y **SNUP-CA**.

Áreas de protección paisajística de perfiles urbanos (SNUP-P)

Se incluyen en esta categoría los terrenos incluidos en la zona occidental del entorno del núcleo urbano. Se establece esta protección para garantizar sus visuales y líneas de cielo características, así como para impedir la implantación de usos que deterioren el entorno rústico.

Áreas de protección cultural (SNUP-C).

Corresponden a los entornos de los elementos de interés histórico, arqueológico y etnográfico situados en el término.

Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

Al no existir otros elementos de interés en el término municipal, esta protección afecta únicamente a los terrenos situados dentro del perímetro de protección de la villa romana de Guadiana, situada en el

término municipal de Badajoz.

Áreas de protección estructural

Las partes del término en que las condiciones del terreno permiten un mayor aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o hidrológico, el primero basado fundamentalmente en cultivos de regadío, integran la subcategoría **SNUP-E**

Áreas de protección estructural de regadío (SNUP-ER)

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas a cultivos de regadío.

2.4. Clasificación del suelo correspondiente al núcleo urbano.

2.4.1. Delimitación del suelo urbano.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el apartado 3 de esta Memoria.

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

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por la vigente Revisión del Plan General Municipal de Badajoz, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

Como punto de partida para este análisis, habida cuenta la relativa juventud del actual planeamiento, así como la idoneidad del suelo ya clasificado, se establece la opción que parece incontestable de no incorporar nuevos terrenos al suelo urbano.

Como es lógico, esta opción está matizada por la asunción por parte del nuevo Plan General de las situaciones de consolidación existentes.

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

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

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

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

2.4.2. Usos globales.

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

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

2.4.3. Zonas de ordenación urbanística.

Según se analiza en la Memoria de Información Urbanística, cabe determinar en el núcleo urbano varias áreas diferenciadas, cada una de ellas con sus propias características estructurales, tipológicas y funcionales. De la definición de estas áreas, y tomando como punto de partida los objetivos ya expuestos, así como la opción mantenida de aceptación y mejora de la estructura urbana existente, se deriva la ordenación propuesta en este Avance de Plan General, y que se concreta en el establecimiento de las correspondientes zonas o áreas normativas. En congruencia con la opción de continuidad respecto al actual planeamiento, la zonificación propuesta es sensiblemente coincidente con la que en la actualidad establece el plan vigente.



La imagen anterior muestra las áreas normativas previstas por el planeamiento vigente.

Poblado inicial (EP).

Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con la actual área normativa Área de Protección nº 1 (APR-1). Se trata del núcleo original del poblado, conformado por las dos fases de construcción, y que viene definido por las tres rondas perimetrales este, sur y oeste, y el ensanche situado al norte de la ronda norte. Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan los edificios de mayor interés arquitectónico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección de las tipologías de mayor interés.

Zonas de ensanche compacto (ZC)

Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los crecimientos de uso residencial del poblado, situadas, como se ha mencionado anteriormente, en la antigua zona de bosquetes, al oeste, y en los terrenos adyacentes a la Avda. de la Estación, al sur. Con la excepción de algunas dotaciones públicas, las tipologías de la edificación presentan cierta homogeneidad, con predominio de la vivienda unifamiliar en hilera, en conjuntos unitarios, muchos de ellos de promoción pública; o en forma de autopromoción. Coinciden básicamente con las áreas de conservación ACO-2, ACO-3 y ACO-4 y con las áreas de nueva planta ANP-1 y ANP-3 del actual planeamiento. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.

Zonas de equipamientos (ZE).

Comprende, además de los distintos terrenos ocupados por los equipamientos públicos o privados existentes, los terrenos situados junto a la margen derecha de la Avenida de la Estación, al sureste del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican las instalaciones deportivas municipales, las piscinas y los terrenos reservados para espacios libres de la población, para los que el Plan General establece una ordenación que tiene por objeto permitir la implantación de otros equipamientos y espacios libres. Se incluyen también los terrenos de la estación de ferrocarril. Coincide con el área de conservación ACO-1 y con parte del área de nueva planta ANP-4 del actual planeamiento, así como con las diferentes parcelas destinadas a usos dotacionales.

Zona industrial extensiva (ZIE)

Son las áreas de desarrollo o reforma constituidas por terrenos al sur del núcleo urbano ocupados por las dos industrias de fabricación de piensos, actualmente en desuso, en las que se prevé la implantación de usos industriales en tipología aislada. Coincide con la mayor parte del área de nueva planta ANP-4 del actual planeamiento.

Zona industrial intensiva (ZII)

Son las áreas de desarrollo o reforma constituidas por terrenos al este del núcleo urbano a ambos lados de la carretera de Montijo, en las que se prevé la implantación de usos industriales en tipologías adosadas. Coincide con el área de nueva planta ANP-2 del actual planeamiento.

2.4.4. Detalle de la ordenación.

La propuesta de ordenación detallada de todas las áreas del suelo urbano municipal se concreta en los planos de ordenación detallada nº AO-4 en el que se expresa gráficamente, para cada manzana, el uso pormenorizado y la ordenanza tipológica a que habrán de ajustarse las nuevas construcciones.

2.4.5. Intervenciones en suelo urbano.

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

Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

Actuaciones urbanizadoras, sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan dos unidades de actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación AO-3. Las condiciones particulares de ordenación de carácter estructural y detallado de cada una de ellas habrán de contenerse, en su día, en la propuesta definitiva de Plan General que finalmente se tramite.

Actuaciones de urbanización:

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

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación AO-3. Las condiciones particulares de cada una de ellas habrán de contenerse, en su día, en la propuesta definitiva de Plan General que finalmente se tramite.

2.4.6 Suelo urbanizable.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que la propuesta de Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos

determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX y el 5 del RPLANEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

Se asume la ordenación establecida por el actual planeamiento, que delimita siete sectores, todos ellos situados en la zona oriental del núcleo: cuatro de uso residencial (SUB- 1.1, SUB-1.2, SUB-1.3 y SUB-1.4) y tres de uso industrial (SUB-2.1, SUB-2.2 y SUB-2.3). Además, en la zona occidental del núcleo urbano, en los terrenos adyacentes a las calles Alcazaba y Alameda, se prevén tres nuevos sectores de uso residencial (SUB -3.1, SUB -3.2 y SUB-3.3), y al sur de ellos, lindando con el suelo urbano industrial, un sector de uso industrial. (SUB-4.1)

Por último, atendiendo a la demanda de suelo para la implantación de la llamada "industria escaparate", se propone la clasificación de suelo para este fin, en los terrenos situados a ambos lados de la carretera de acceso al núcleo (BA-096), así como en la margen norte de la carretera EX -209). Se propone la delimitación de cinco nuevos sectores de uso industrial: los SUB- 4.2, SUB- 4.3, SUB-4.4, SUB- 4.5 y SUB-4.6. El Plan asume así una tendencia en cuya dirección se han contraído ya algunos compromisos por parte de la administración municipal. En concreto, existe un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos que se propone pasen a integrar el sector SUB--4.3.

Atendiendo a la necesidad de la pronta satisfacción de las demandas de suelo residencial, y cumpliéndose el requisito de contigüidad al suelo urbano a que se refiere el artículo 70.2.2 de la LSOTEX, el Avance de Plan General Municipal asume las determinaciones de ordenación detallada del sector residencial SUB-1.1 contenidas en el actual planeamiento, legitimando de este modo la actividad de ejecución en este sector sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

En cuanto al sector SUB-1.2, (actual SUB CC-1.2) del que en la actualidad se encuentra presentado el Programa de Ejecución por parte de la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico, el Avance propone el mantenimiento de las condiciones de ordenación establecidas por el actual planeamiento general, que fueron asumidas como propias en la alternativa técnica del Programa presentado.

2.4.7 Condiciones particulares del suelo urbanizable

Las condiciones generales de ordenación de los sectores delimitados son las siguientes:

Identificación	Superficie (m²)	Uso global	Edificabilidad (m²/m²)	Aprovechamiento medio sector (u.a.)	Nº estimado de viviendas	% Viviendas protegidas.
SUB-1.1	14.968 (*)	Residencial	0,5611	0,5514	56	40
SUB-1.2	76.692 (*)	Residencial	0,5979	0,5856	299	40
SUB-1.3	17.212 (*)	Residencial	0,5612	0,5497	64	40
SUB-1.4	21.914 (*)	Residencial	0,5616	0,5501	80	40
SUB-2.1	18.431 (*)	Industrial	0,6038	0,5253		
SUB-2.2	16.692 (*)	Industrial	0,5970	0,5194		
SUB-2.3	12.007 (*)	Industrial	0,6000	0,5220		
SUB-3.1	34.832	Residencial	0,6000	0,6000	148	40
SUB-3.2	18.398	Residencial	0,6000	0,6000	78	40
SUB-3.3	40.001	Residencial	0,6000	0,6000	170	40
SUB-4.1	33.132	Industrial	0,6000	0,6000		
SUB-4.2	32.433	Industrial	0,6000	0,6000		
SUB-4.3	27.129	Industrial	0,6000	0,6000		
SUB-4.4	38.603	Industrial	0,6000	0,6000		
SUB-4.5	75.755	Industrial	0,6000	0,6000		
SUB-4.6	89.653	Industrial	0,6000	0,6000		

(*) Se indican las magnitudes obtenidas de la medición sobre cartografía digital actualizada, que divergen ligeramente de las indicadas en los documentos del Plan General Municipal de Badajoz.

Reservas de suelo para dotaciones públicas: Las establecidas por el artículo 74 de la LSOTEX y el artículo 28 del RPLANEX.

Reserva mínima de plazas de aparcamiento: La establecida por el artículo 74 de la LSOTEX y el 28 del RPLANEX.

Situación de las plazas de aparcamiento: 50% de carácter público.

Las condiciones particulares de composición a que deberá ajustarse la ordenación detallada de cada sector se establecerán en las fichas particularizadas que deberán incluirse en el documento definitivo del Plan General.

El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación; con la excepción del que tenga como objeto el sector SUB-1.1, que podrá omitirlo.

3 CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1 Generalidades

Para el dimensionado y cuantificación de las magnitudes manejadas en la propuesta de Plan General: clasificación y calificación del suelo, equipamientos, sistemas de espacios libres e infraestructuras, se han tenido en cuenta diversos factores:

- Estimación del crecimiento poblacional en un periodo de diez años. Tal como se expuso en la Memoria de Información Urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional mínimo, y por tanto no determinante para el dimensionado de suelo.
- Estimación de las necesidades de vivienda, también realizadas para un periodo de diez años, y que arrojan una cifra de entre 200 y 300 viviendas.
- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.
- Estimación de las necesidades de suelo industrial, cuya cuantificación se realiza a partir de una estimación de la demanda, efectuada teniendo en cuenta la experiencia de la Corporación basada en las intenciones de la población.
- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la capacidad de los suelos urbanos y urbanizables preexistentes para absorber estas necesidades y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que se expone en los apartados subsiguientes.

3.2 Cuantificación del suelo no urbanizable.

El cuadro siguiente refleja las magnitudes superficiales del suelo no urbanizable propuesto en el Avance del Plan General, así como la comparación con las del planeamiento vigente. Aunque la terminología empleada por la vigente Revisión del Plan General Municipal de Badajoz para la designación de las diferentes categorías del suelo no urbanizable es diferente a la propuesta en el Avance, las características de los terrenos incluidos en cada una de ellas ofrece la suficiente similitud como para permitir efectuar un análisis comparativo.

Cuadro comparativo de las superficies del suelo clasificado como suelo no urbanizable.

			PLANEAMIENTO ACTUAL (Ha)	PROPUESTO AVANCE (Ha)
Suelo no urbanizable	Común (SNUC)		No existe	77,96
	Protegido	Regadío (SNUP-ER)	2.788,72	2.731,77
		Paisajístico (SNUP-P)	101,54	23,58
		Ambiental (SNUP-AH)	5,00	5,00
		Infraestructuras (SNUP-DI)	14,17	25,24
		Equipamientos (SNUP-DE)	2,91	10,55
Suelo no urbanizable			2.912,34	2.874,10
Total municipio			3.006,09	3.006,09

Cuadro comparativo de la relación entre las superficies de suelo no urbanizable respecto a la superficie del término

			PLANEAMIENTO ACTUAL % respecto Sup. TM	PROPUESTO AVANCE % respecto Sup. TM
Suelo no urbanizable	Común (SNUC)			2,59%
	Protegido	Regadío (SNUP-ER)	92,77%	90,87%
		Paisajístico (SNUP-P)	3,38%	0,78%
		Ambiental (SNUP-AH)	0,17%	0,17%
		Infraestructuras (SNUP-DI)	0,47%	0,84%
		Equipamientos (SNUP-DE)	0,10%	0,35%
Suelo no urbanizable		96,89%	95,60%	
Total municipio		100%	100%	

Como se ha indicado con anterioridad, y puede observarse en los cuadros anteriores, la propuesta de Plan presenta pocas diferencias respecto al planeamiento vigente. La disminución superficial experimentada por el suelo calificado como de protección del regadío se debe a la propuesta de creación de nuevos sectores de suelo urbanizable sobre terrenos que el planeamiento vigente incluía en esta categoría de suelo. Así mismo, el incremento experimentado por el suelo de protección de infraestructuras obedece a la mayor superficie que demanda la red ferroviaria, al haberse construido la infraestructura para la red de alta velocidad en paralelo a la red convencional. Por otra parte, la construcción en término municipal de Pueblonuevo del Guadiana de la nueva EDAR que depurará las aguas residuales del núcleo, hace innecesaria la reserva de suelo para este fin que preveía el planeamiento vigente en terrenos situados junto a la margen oriental de la carretera BA-034.

Por lo que concierne al suelo de protección paisajística de perfiles urbanos, el Avance propone una sustancial disminución de la superficie de terrenos con esta calificación, al constatar el escaso interés que presentan, desde este punto de vista, los terrenos adyacentes al núcleo que se sitúan en la zona norte y este, para los que se propone la calificación como suelo no urbanizable común.

No se han contabilizado los terrenos incluidos en zonas de policía de los dominios públicos hidráulicos, ni en las zonas de afección de las carreteras o de protección de las redes ferroviarias, así como tampoco los terrenos inundables señalados en el estudio de inundabilidad realizado con ocasión del anterior planeamiento. En todos ellos la calificación propuesta es la correspondiente al tipo de suelo en el que se sitúan, aunque con las limitaciones añadidas por las afecciones singulares derivadas de las correspondientes legislaciones sectoriales.

3.3 Cuantificación del suelo urbano y urbanizable.

Cuadro comparativo de las superficies del suelo clasificado como urbano y urbanizable.

		PLANEAMIENTO ACTUAL (Ha)	PROPUESTO AVANCE (Ha)
Suelo urbano	Consolidado	52,13	54,42
	No consolidado	23,83	20,78
Total suelo urbano		75,96	75,21
Suelo urbanizable	Residencial	13,08	22,40
	Industrial	4,71	34,38
Suelo urbanizable		17,79	56,78
Suelo no urbanizable		2.912,34	2.874,10
Total municipio		3.006,09	3.006,09

Según pone de manifiesto el cuadro anterior, la superficie del suelo que se propone sea clasificado como urbano es muy similar a la del suelo clasificado como tal por el actual planeamiento. Esta situación es lógica, a la vista del escaso recorrido del plan actual, coincidente además con la etapa de muy baja actividad inmobiliaria que se inició apenas entrado en vigor el plan y continúa en la fecha presente. Los ligeros incrementos que pueden observarse en la superficie de esta clase de suelo responden más a lo que podrían entenderse como "ajustes técnicos" que a una relectura del territorio. Por tanto, se incorporan al suelo urbano los terrenos donde se ubica el cementerio municipal, opción que, resulta obligado matizar, no es de universal aceptación, ya que, por tratarse de una dotación pública integrada en el sistema general de equipamientos, el suelo en que se ubica el cementerio podría ser clasificado como suelo no urbanizable de protección de dotaciones. En cambio, se excluyen del suelo urbano los terrenos ocupados por la infraestructura de la red ferroviaria inmediata al núcleo.

En coherencia con el mantenimiento de la condición de suelo urbano de la mayor parte de los terrenos actualmente clasificados como tal, el Avance continúa atribuyendo la condición de suelo

urbano consolidado prácticamente a los mismos terrenos que actualmente son considerados de ese modo.

Al no haberse desarrollado ninguna de las unidades de actuación urbanizadora, el Avance mantiene la calificación como suelo urbano no consolidado para los terrenos ocupados por ellas. Integran además el suelo urbano no consolidado los terrenos para los que el anterior planeamiento proponía, y el Avance asume, actuaciones encaminadas a completar su urbanización.

En lo que a superficies afectadas se refiere, las del suelo clasificado como urbanizable son las que presentan una diferencia más notable entre el planeamiento vigente y la propuesta de ordenación ofrecida en el Avance.

Ya se ha indicado con anterioridad que el Avance no sólo asume los desarrollos previstos por el plan actual, sino que propone la creación de nuevos desarrollos industriales fundamentados en la implantación de un tipo de industria limpia, casi más relacionada con el uso comercial, conocida coloquialmente como "industria escaparate". Como estas actividades suelen manifestar una especial preferencia por ubicarse en las proximidades de las vías de acceso a los núcleos urbanos, más que en polígonos industriales convencionales, el Avance propone la ubicación de los nuevos sectores en las proximidades de las carreteras EX -209 y BA-034.

3.4 Viabilidad de la aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX.

Según datos del INE de 2011, la población de Guadiana del Caudillo es de 2.530 personas, superior por tanto al límite de 2.000 habitantes de derecho impuesto por la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX para los municipios que deseen optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado.

3.5 Capacidad residencial del crecimiento propuesto.

Las previsiones de suelo residencial efectuadas por el Avance del Plan no se fundamentan de modo exclusivo en las estimaciones de desarrollo demográfico, sino que vienen determinadas por la concurrencia de otros factores.

En lo que al suelo urbano se refiere, el Avance del Plan General propone el mantenimiento de la densidad edificatoria que el planeamiento anterior establecía en la mayor parte de los suelos incluidos en el perímetro del suelo urbano. La estimación de la capacidad residencial o de absorción de viviendas del suelo urbano no consolidado se realiza a partir del análisis de los parámetros tipológicos y edificatorios asignados por el Avance a cada una de las nuevas manzanas.

Con similares criterios se efectúa el dimensionado de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, según se exponía en el apartado anterior.

El dimensionado de la capacidad residencial en los suelos urbanos y urbanizables propuestos es el que se refleja en el cuadro que figura a continuación.

Habitantes en suelo urbano antigua UA-9/02 (UA/U-02)	200 personas
Habitantes en suelo urbanizable planeamiento vigente	1.982 personas
Habitantes en nuevos sectores propuestos Avance	<u>1.186 personas</u>
Total	3.368 personas

Puede observarse que el Avance propone un incremento de un 54% en la capacidad residencial de los desarrollos previstos, respecto a las propuestas del planeamiento anterior. De la comparación de estos valores con el número de habitantes actual, que es 2.530, puede apreciarse que el incremento total sobre la población actual es del 133%. Suponiendo un mantenimiento de la población, la capacidad total estimada es de 5.898 habitantes.

Esta capacidad residencial tiene un carácter teórico, y se maneja únicamente como techo habitacional para el dimensionado y cuantificación de los espacios libres.

Desglose de la capacidad residencial de los desarrollos propuestos.

Identificación	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie máxima usos lucrativos (m ² †)	Superficie estimada uso residencial (m ² tr)	Nº habitantes (1/33 m ² tr) (**)	Nº estimado de viviendas
UA/U-02	17.357	0,5451	9.462	6.623	200	67
Total suelo urbano	17.357	0,5451	9.462	6.623	200	67
SUB-1.1	14.969	0,5611	8.424	7.324	222	56
SUB-1.2	76.690	0,5979	44.935	39.235	1.189	299
SUB-1.3	17.212	0,5612	9.581	8.361	253	64
SUB-1.4	21.914	0,5616	12.034	10.504	318	80
SUB-3.1	34.832	0,6000	20.899	14.629 (*)	443	148 (***)
SUB-3.2	18.398	0,6000	11.039	7.727 (*)	234	78 (***)
SUB-3.3	40.001	0,6000	24.000	16.800 (*)	509	170 (***)
Total suelo urbanizable	224.015		130.912	104.580	3.168	895

En el cuadro aparecen sombreadas en gris las filas correspondientes a los ámbitos de desarrollo del planeamiento anterior asumidos por el Avance.

Las magnitudes correspondientes a la UA/U-02 y a los sectores asumidos del planeamiento anterior son las establecidas en las fichas correspondientes de dicho Plan. El número de viviendas debe considerarse como estimado, y no como máximo.

(*) Se considera un 70% de la superficie máxima en usos lucrativos, ya que un 30% se destinará previsiblemente a usos complementarios: garajes, locales, trasteros ...

(**) Módulo señalado por el artículo 74.2.2 de la LSOTEX tras la entrada en vigor de la MLSOTEX

(***) Se considera una composición familiar media de 3 personas.

3.5. Capacidad industrial/terciaria del crecimiento propuesto.

Para dar respuesta al doble objetivo de incrementar la dotación actual de suelo industrial destinado a la implantación de industria escaparate así como de proteger tanto el suelo agrícola de regadío como los terrenos circundantes al núcleo que ofrecen las perspectivas visuales más emblemáticas de la población, el Avance del Plan General establece un dimensionado de suelo industrial cuya cuantificación se ha realizado a partir de las estimaciones del propio Ayuntamiento.

La superficie total de los suelos de este uso es de 351.131 m², de los que 7.296 corresponden al suelo urbano –la antigua unidad de actuación UA-9/01, ahora denominada UA/U-01-, y 343.835 m² al suelo urbanizable. Estas magnitudes representan un incremento considerable respecto del suelo actualmente clasificado para este fin (296.706 m² más en suelo urbanizable).

Los techos edificables propuestos, que se detallan en el cuadro subsiguiente, representarán una superficie total de 210.664 metros cuadrados, de los que 8.138 corresponden a suelo urbano.

El poblado cuenta además con los suelos de uso industrial que acogen las industrias actuales. Aunque ocupan una considerable extensión del suelo urbano, debe tenerse en cuenta que el estado de las dos empresas de fabricación de piensos, ambas inactivas, cuyas instalaciones se ubican en la zona sur del núcleo no hacen previsible que esos suelos puedan en un plazo medio acoger los desarrollos industriales y terciarios que la población demanda.

Identificación	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie máxima usos lucrativos (m ² t)
UA/U-01	7.296		8.138
Total suelo urbano	7.296		8.138
SUB-2.1	18.431	0,6038	9.450
SUB-2.2	16.692	0,597	8.550
SUB-2.3	12.007	0,6000	6.503
SUB-4.1	33.132	0,6000	19.879
SUB-4.2	32.433	0,6000	19.460
SUB-4.3	27.129	0,6000	16.277
SUB-4.4	38.603	0,6000	23.162
SUB-4.5	75.755	0,6000	45.453
SUB-4.6	89.653	0,6000	53.792
Total suelo urbanizable	343.835		202.526

En el cuadro aparecen sombreadas en gris las filas correspondientes a los ámbitos de desarrollo del planeamiento anterior asumidos por el Avance.

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

4.1 Justificación.

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

Badajoz, diciembre 2012

La Arquitecta

Fdo: Carmen Cienfuegos Bueno