
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE LAS NORMAS
SUBSIADIARIAS DE CALERA DE LEÓN

Modificación de las condiciones particulares del
Suelo Urbano (SU)

Modificación de las condiciones particulares en Suelo No
Urbanizable (SNU)

propiedad o solicitante:

Excmo. Ayto. de Calera de León

u01_2017

evaluación ambiental estratégica simplificada

Juan Manuel Yerga González, arquitecto, COL. 495522

Fuente de Cantos, septiembre de 2018

aiuEstudio, www.aiuEstudio.com

Calle Serrenía de los Caballeros, Portal 1, Local, 06800 Mérida. tlf: +34.924.30.00.15

Paseo de Extremadura 22, 06240 Fuente de Cantos. tlf: +34.924.50.00.54



1. INTRODUCCIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE.
3. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN
4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES.
 - Alcance de la modificación puntual.
 - Articulado vigente según las normas urbanísticas.
 - Nueva redacción del articulado.
 - Alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.
6. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
 - Delimitación y calificación de los suelos objeto de la modificación.
 - Descripción del medio físico y natural del entorno.
 - Descripción de la realidad socioeconómica del entorno.
7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SI PROCEDE SU CUANTIFICACIÓN.
8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL Y EL RESTO DE LAS NORMAS APLICABLES, ANTE LA MODIFICACIÓN APROBADA INICIALMENTE.
9. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

1 INTRODUCCIÓN

Actualmente la *Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, establece en su *Título I. Prevención Ambiental, Capítulo VII. Evaluación Ambiental, Sección 1ª. Evaluación Ambiental Estratégica, Subsección 2ª. Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico*, artículo 49, que las modificaciones menores de las Normas Subsidiarias, en determinados casos, serán sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Para ello el promotor de la modificación presentará ante la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, una **solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada** junto con un **borrador de la modificación y de un documento ambiental estratégico** cuyo contenido será establecido en el artículo 29.1. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental y que es el siguiente:

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido de la modificación y de sus alternativas técnica y ambientalmente viables.
- Desarrollo previsible de la modificación.
- Caracterización del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación en el ámbito territorial afectado.
- Efectos ambientales previsibles y si procede cuantificación.
- Efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y/o corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático.
- Medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.

El presente DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) de la Modificación Puntual Nº 12 de las Normas Subsidiarias de Calera de León (Badajoz), se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Calera de León, con domicilio en la Plaza de España, 12 de la localidad, y CIF: P-0602600-I, representado por D^ª. Mercedes Díaz Baños, en su condición de alcaldesa-presidenta de este. El DAE debe servir de base a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura, para valorar si la propuesta de modificación propuesta presenta efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto debe someterse a evaluación ambiental

estratégica ordinaria o no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto formulará el informe ambiental estratégico para continuar con la tramitación administrativa del expediente.

La MPP que nos ocupa consiste en la MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO (SU) y la MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU) para todo el término municipal Calera de León.

Redacta el DAE Juan Manuel Yerga González, arquitecto colegiado en el COADE con número 495522 y domicilio profesional en Paseo de Extremadura, 22 de Fuente de Cantos (06240, Badajoz).

2 PLANEAMIENTO VIGENTE.

Según la documentación obrante en este Ayuntamiento y en la *Dirección General de Urbanismo y del Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura*, la figura vigente de planeamiento local son **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**, redactadas por el arquitecto D. Ángel Pérez-Cortés Álvarez-Cienfuegos, con fecha de aprobación definitiva el día 14 de diciembre de 1994 y fecha de publicación en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) el día 20 de mayo de 1995. Se adjunta ficha de información general y trámites.

Se han realizado diversas modificaciones del Planeamiento Local desde su publicación, consistiendo éstas en:

- Modificación de NN.SS. Subdivisión del Sector SAU-1 (Aprobación definitiva el 27 de enero de 1999 y publicación en el DOE el 1 de julio de 1999)
- Modificación de NN.SS. Afección a SAU-3, SAU-5, SAU-6 y SAU-7 (Aprobación definitiva el 21 de noviembre de 2002 y publicación en el DOE el 13 de marzo de 2003)
- Modificación de NN.SS. Reclasificación de SNU a SU residencial, Sector Sr-5 (Aprobación definitiva el 24 de febrero de 2011 y publicación en el DOE el 28 de marzo de 2012)
- Modificación de NN.SS. Reclasificación de SNU de Protección Conventual a Suelo Urbanizable de uso residencial, de terrenos situados en la zona del conventual Santiaguista y homologación del nuevo SR-4 (Aprobación definitiva el 24 de febrero de 2011 y publicación en el DOE el 28 de marzo de 2012)
- Modificación puntual de NN.SS. Modificación de las condiciones de formación de núcleo de población, los niveles de protección y las características y condiciones de las edificaciones en las zonas protegidas del SNU (Aprobación definitiva el 25 de septiembre de 2014 y publicación en el DOE el 18 de diciembre de 2014)

3 OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

La MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CALERA DE LEÓN consisten en una innovación de la ordenación urbanística según lo establecido en el art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el art. 104 y ss. del Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y pretende **MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO (fondo máximo edificable) Y MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE (distancia a linderos y la superficie máxima edificable)** del término municipal de Calera de León (Badajoz).

4 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y SUS ALTERNATIVAS TÉCNICAS Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

4.1 Alcance de la modificación puntual.

El planeamiento vigente en Calera de León según obra en los datos de la Consejería de Fomento es una NN.SS. con aprobación definitiva el 14 de diciembre de 1994 y publicado en el DOE con fecha 20 de mayo de 1995. Desde su entrada en vigor, estas Normas se han revelado como un instrumento globalmente eficaz para encauzar las necesidades urbanísticas del municipio, si bien determinadas circunstancias puntuales surgidas con posterioridad a su aprobación han aconsejado modificaciones y ajustes que se han tramitado y resuelto en distintos periodos de tiempo. Al objeto de introducir estas correcciones, procede la tramitación del correspondiente expediente de modificación de Normas, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente artículo 82 de la LSOTEX.

El Ayuntamiento de Calera de León, en su pretensión de cubrir las necesidades urbanísticas del municipio, pretende modificar puntualmente alguna condición particular tanto en el suelo urbano como en el suelo no urbanizable. Las modificaciones propuestas son las siguientes:

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

La modificación de las condiciones particulares del suelo urbano (ordinario y con protección) surge por la problemática a partir las tipologías edificatorias tradicionales existentes en la localidad y de las parcelas sobre la que se encuentran, al incumplir la mayoría de ellas las condiciones establecidas para el fondo máximo edificable según las NN.SS. y declararse por ello en situación de fuera de ordenación. El suelo urbano de Calera de León está formado en su mayoría por viviendas unifamiliares desarrolladas en plana baja y desván en planta primera, con espacios de almacenaje al fondo de las parcelas, las cuales suelen ser de dimensiones amplias y fondo superiores a 20 metros de profundidad desde la alineación oficial. En su mayoría son edificaciones

de más de cincuenta años de antigüedad que se encuentran en régimen de fuera de ordenación, con los derechos y deberes que ello conlleva. Tras el análisis de la situación referida, se considera que estas construcciones son de gran importancia en el mercado inmobiliario actual debido al interés existente de la población sobre la rehabilitación de éstos para la renovación y regeneración urbana de Calera de León. Por tanto, se pretende mediante la presente modificación la ELIMINACIÓN DEL CONDICIONANTE DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EN EL SUELO URBANO DE ENSANCHE, pero manteniendo el resto de parámetros y condicionantes particulares (ocupación, edificabilidad, altura...) que preserven la estructura y tipología urbana existente.

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

La modificación del articulado afectado por el presente documento surge ante las necesidades presentes y reales de la población para los usos permitidos en el suelo clasificado como no urbanizable, para poder garantizar una explotación del suelo desde el punto de vista agrícola, ganadero, forestal o cinegético acorde a los tiempos actuales. El incremento del área para la situación de las edificaciones y la superficie máxima edificable en el suelo no urbanizable son unas cuestiones imprescindibles actualmente en el término municipal de Calera de León ante la cantidad de parcelas de dimensiones reducidas que impiden en muchos casos el desarrollo de actividades agroganaderas en las que se basa la economía comarcal, y así dotar de instalaciones modernas, cómodas y eficientes donde pueda desarrollarse la actividad con funcionalidad y a costes ajustados. Las premisas de la MPP responden a los deseos del Ayuntamiento de Calera de León: facilitar el aumento del desarrollo agrícola-ganadero como principal actividad económica del municipio.

Por tanto, la intención mostrada en el documento es, en primer lugar, **disminuir la distancia mínima a linderos** adaptándola a lo exigido por la LSOTEX y sus modificaciones (5 metros) la distancia que las Normas Subsidiarias establecen para las construcciones que pudieran llegar a realizarse en el suelo no urbanizable hasta los linderos de las parcelas, fijada en 15 metros en suelos de regadío y 25 metros en suelos de secano. En segundo lugar, se pretende **eliminar el condicionante de superficie máxima edificable** (1.000 metros cuadrados por parcela) en pro de facilitar el funcionamiento de las actividades y usos permitidos en SNU que hoy en día requieren superficies mayores debido al avance tecnológico, industrial, de maquinaria, etc... y permitan el desarrollo económico del municipio y por ende del desarrollo social del mundo rural. El mecanismo de control de la edificabilidad seguirá regulado por el porcentaje máximo que establecen las NN.SS., siempre en cumplimiento de los *artículos 18. Régimen del Suelo No Urbanizable, y artículo 26. Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanísticos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)* y sus modificaciones, y el artículo 47. *Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo no urbanizable (SNU)* del

Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX).

La MPP no establece nueva delimitación del suelo urbano, no modifican las alineaciones oficiales y no se transforma el viario colindante. No se produce incremento de edificabilidad lucrativa privada en el suelo urbano (SU).

Resumiendo todo lo anteriormente expuesto, se concluye que el alcance de la modificación es el siguiente:

1. Las modificaciones propuestas afectan, en primer lugar, al texto de las Condiciones Particulares del Suelo Urbano concretamente al *Art. 133: Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc...* / Ordenanza 1: Edificación densa (ED) y Ordenanza 2: edificación manzana patio manzana (MM) en el Casco Urbano Consolidado, y al *Art. 137 Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc...* / Ordenanza 1: Edificación densa (ED) y Ordenanza 2: edificación manzana patio manzana (MM)) en Suelo Urbano Zona de Ensanche.
2. Por otro lado, afectan al texto del *Art. 153: Condiciones en Suelo No Urbanizable* de la Condiciones Particulares del Suelo No Urbanizable. Ni el resto de artículos de las Normas Subsidiarias, ni los planos sufren modificación alguna.

4.2 Articulado vigente según las normas urbanísticas.

La redacción actual del articulado a modificar mediante la MPP que nos ocupa es la siguiente:

- **Artículo 133.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.**

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela) (ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: 20 metros.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	6 metros
	Fondo mínimo	8 metros
	Superficie mínima	50 m ²

Serán edificables, además, aquellos solares que, no cumpliendo los requisitos mínimos expuestos anteriormente, tengan actualmente la calificación de solar según catastro.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM).

Ocupación máxima: 75 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: 20 metros.

En el patio de la manzana no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las subterráneas con destino garaje (para aparcamiento, lavado y engrase únicamente), con cubierta que permita al menos en un 70% de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento cuyo nivel superior debe quedar por debajo de la rasante de la calle.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de la normativa anterior.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m ²

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH).

No se contempla este tipo de edificación en esta zona.

Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

No se contempla este tipo de edificación en esta zona

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

No se contempla esta tipología como tal, las edificaciones que se realizarán para uso industrial compatible deberán cumplir las condiciones de edificabilidad de la tipología de la edificación densa, así como las condiciones estéticas que luego enumeraremos.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

La ocupación máxima será del 5%, la edificabilidad máxima de 0,2 m3/m2. Solo se permitirá el uso terciario (servicios), en particular el comercial (pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc..., con un volumen máximo de 20 m3),

pequeñas oficinas al servicio del espacio libre que se trate, atracciones, verbenas, pabellones de exposición y puestos de bebidas fijas y de temporada, quioscos, puestos de socorro, etc...

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

No se contemplan zonas deportivas en el casco consolidado.

▪ **Artículo 137.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.**

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: 20 metros.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	8 metros
Fondo mínimo	20 metros	
Superficie mínima	200 m2	

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM).

Ocupación máxima: 60 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: 20 metros.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será tal que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m2

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH).

Ocupación máxima: 75% de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueos: 5 metros a ambas fachadas.

Edificabilidad: la que resulte de aplicar la normativa anterior.

Patio mínimo: diámetro inscrito de 3 metros.

Parcela mínima:

Fachada mínima	6 metros
Fondo mínimo	20 metros
Superficie mínima	120 m2

Usos permitidos: exclusivamente vivienda unifamiliar

Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

Ocupación y altura máxima: 60% de la superficie de la parcela y dos plantas.

Retranqueos a fachada e interiores: 5 metros a fachada y 1,50 metros a linderos. Se permite adosarse a los linderos medianeros cuando exista documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

Parcela mínima:	Longitud de fachada	10 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	200 m ²

No obstante, el ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas de menores dimensiones en el caso de que concurrieran circunstancias excepcionales.

Cerramientos y espacios libres: la altura máxima permitida para el cerramiento será de 2,50 metros. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 60%.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

Ocupación y altura máxima: la ocupación será como máximo del 70% de la superficie de la parcela. Para edificios industriales incómodos o incompatibles de una sola planta, la altura permitida será de 8 metros hasta la cumbrera de cubierta. Si son de dos plantas se permitirán 10 metros hasta el alero de cubierta.

Retranqueos a fachada o linderos: no se permiten ningún tipo de retranqueos, debiendo alinearse a vial.

Edificabilidad: 0,70 m²/m² para edificaciones de una planta y 1,40 m²/m² para las de dos plantas.

Parcela mínima:	Longitud de fachada	10 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	200 m ²

Espacios libres y aparcamientos: será obligatoria su implantación y conservación por los propietarios, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni construcción de ninguna clase. Se deberá disponer al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	NO
Industria compatible	NO
Industria incómoda	SI
Industria incompatible	SI
Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

(1) Se permitirán las viviendas necesarias para el personal de la empresa necesario para mantener su funcionamiento. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

Ocupación máxima: 5% de la superficie.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,2 m³/m²

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	SI
Pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc...con un volumen máximo de 20 m ³ , oficinas vinculadas al uso del espacio libre, atracciones, verbenas, puestos de bebidas, puestos de socorro, etc...)	
Industria compatible	NO
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO

Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

Ocupación máxima: 10% de la superficie.

Altura máxima: 1 planta.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,3 m3/m2

Usos permitidos: únicamente edificaciones de carácter y uso deportivo o de servicio de las instalaciones.

IMPORTANTE: EXISTEN ZONAS, ZOMO PUEDEN SER LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES Y LA AVENIDA DEL PARQUE, EN LA QUE SE PUEDEN PRESENTAR CONFLICTOS A LA HORA DE APLICAR UNAS ORDENANZAS U OTRAAS, SEGÚNLAS PARCELAS DEN A LA CALLE, A OTRA, A AMBAS, TENGAN PARTE EN UNA ZONA Y PARTE EN OTRA, O EN LOS SUPUESTOS DE AGREGACIÓN DE PARCELAS, POR ELLO, SE SEGUIRÁ EL CRITERIO DE APLICAR LAS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES A LA CALLE EN LA QUE LA PARCELA TENGA SU FACHADA, SI TUVIER DOS FACHADAS A CALLES CON DISTINTA ORDENANZA SE APLICARÁ LAS MAS RESTRICTIVA.

▪ **Artículo 153.- Construcciones en Suelo no Urbanizable.**
Características generales.

• Parcelaciones urbanísticas:

- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
- En todo caso, la parcela mínima se establece en 0,25 hectáreas en regadío y de 2,5 hectáreas si el suelo es de secoano.

- Condiciones de la edificación:

- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 15 m. en suelos de regadío y 25 m. en suelos de secano.

Esta limitación será de 5 m. para edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

- La separación mínima entre edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- Separación entre edificaciones, como mínimo un vez la altura de sus cubreras*.
- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

No obstante, en los selo no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3,50 m. y una altura máxima de cubrera de 5,00 m.). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan las dos plantas construidas.

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación, con un máximo de 1.000 m².

(EL RESTO DEL ARTÍCULO NO SE VE AFECTADO EN SU REDACCIÓN POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL)

4.3 Nueva redacción del articulado.

La redacción nueva del articulado a modificar mediante la MPP que nos ocupa es la siguiente:

- Artículo 133.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela) (ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	6 metros
	Fondo mínimo	8 metros
	Superficie mínima	50 m ²

Serán edificables, además, aquellos solares que, no cumpliendo los requisitos mínimos expuestos anteriormente, tengan actualmente la calificación de solar según catastro.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM).

Ocupación máxima: 75 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.

En el patio de la manzana no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las subterráneas con destino garaje (para

aparcamiento, lavado y engrase únicamente), con cubierta que permita al menos en un 70% de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento cuyo nivel superior debe quedar por debajo de la rasante de la calle.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de la normativa anterior.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m ²

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH).

No se contempla este tipo de edificación en esta zona.

Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

No se contempla este tipo de edificación en esta zona

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

No se contempla esta tipología como tal, las edificaciones que se realizarán para uso industrial compatible deberán cumplir las condiciones de edificabilidad de la tipología de la edificación densa, así como las condiciones estéticas que luego enumeraremos.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

La ocupación máxima será del 5%, la edificabilidad máxima de 0,2 m3/m2. Solo se permitirá el uso terciario (servicios), en particular el comercial (pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc..., con un volumen máximo de 20 m3), pequeñas oficinas al servicio del espacio libre que se trate, atracciones, verbenas, pabellones de exposición y puestos de bebidas fijas y de temporada, quioscos, puestos de socorro, etc...

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

No se contemplan zonas deportivas en el casco consolidado.

▪ Artículo 137.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, etc... Ordenanzas.

Ordenanza 1.- Edificación densa (patio parcela ED).

Ocupación máxima: Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo se podrá destinar para almacén, huerto familiar, etc... el cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros. Las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.

Edificabilidad: la que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta será igual o mayor de $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 mts.

Parcela mínima	longitud de fachada	8 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	200 m2

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 2.- Edificación manzana patio manzana (MM).

Ocupación máxima: 60 % de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Fondo máximo edificable: todo el fondo de parcela.

Patio mínimo: la forma del patio de manzana en planta será tal que en su interior pueda trazarse una circunferencia de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación con un valor mínimo de 6 metros.

Parcela mínima	longitud de fachada	12 metros
	Fondo mínimo	25 metros
	Superficie mínima	300 m ²

No obstante, por circunstancias excepcionales que no permiten su agrupación, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación debidamente justificada de parcelas de menores dimensiones o superficie, cumpliendo las restantes condiciones de esta ordenanza.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO
Vivienda multifamiliar	SI
Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO

Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 3.- Edificación en hilera (EH).

Ocupación máxima: 75% de la superficie.

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueos: 5 metros a ambas fachadas.

Edificabilidad: la que resulte de aplicar la normativa anterior.

Patio mínimo: diámetro inscrito de 3 metros.

Parcela mínima:	Fachada mínima	6 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	120 m ²

Usos permitidos: exclusivamente vivienda unifamiliar

Ordenanza 4.- Edificación aislada (EA).

Ocupación y altura máxima: 60% de la superficie de la parcela y dos plantas.

Retranqueos a fachada e interiores: 5 metros a fachada y 1,50 metros a linderos. Se permite adosarse a los linderos medianeros cuando exista documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

Parcela mínima:	Longitud de fachada	10 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	200 m ²

No obstante, el ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas de menores dimensiones en el caso de que concurrieran circunstancias excepcionales.

Cerramientos y espacios libres: la altura máxima permitida para el cerramiento será de 2,50 metros. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 60%.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	SI
Vivienda multifamiliar	SI

Servicios	SI
Industria compatible	SI
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	SI
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 5.- Nave Industrial (NI).

Ocupación y altura máxima: la ocupación será como máximo del 70% de la superficie de la parcela. Para edificios industriales incómodos o incompatibles de una sola planta, la altura permitida será de 8 metros hasta la cumbrera de cubierta. Si son de dos plantas se permitirán 10 metros hasta el alero de cubierta.

Retranqueos a fachada o linderos: no se permiten ningún tipo de retranqueos, debiendo alinearse a vial.

Edificabilidad: 0,70 m²/m² para edificaciones de una planta y 1,40 m²/m² para las de dos plantas.

Parcela mínima:	Longitud de fachada	10 metros
	Fondo mínimo	20 metros
	Superficie mínima	200 m ²

Espacios libres y aparcamientos: será obligatoria su implantación y conservación por los propietarios, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni construcción de ninguna clase. Se deberá disponer al menos de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	NO
Industria compatible	NO
Industria incómoda	SI
Industria incompatible	SI
Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

- (2) Se permitirán las viviendas necesarias para el personal de la empresa necesario para mantener su funcionamiento. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Ordenanza 6.- Espacios Libres.

Ocupación máxima: 5% de la superficie.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,2 m3/m2

Usos permitidos

Vivienda unifamiliar	NO (1)
Vivienda multifamiliar	NO
Servicios	SI

Pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, etc...con un volumen máximo de 20 m3, oficinas vinculadas al uso del espacio libre, atracciones, verbenas, puestos de bebidas, puestos de socorro, etc...)

Industria compatible	NO
Industria incómoda	NO
Industria incompatible	NO
Agrícola-ganadero compatible	NO
Agrícola-ganadero incompatible	NO

Ordenanza 7.-Zonas deportivas.

Ocupación máxima: 10% de la superficie.

Altura máxima: 1 planta.

Edificabilidad cúbica máxima: 0,3 m3/m2

Usos permitidos: únicamente edificaciones de carácter y uso deportivo o de servicio de las instalaciones.

IMPORTANTE: EXISTEN ZONAS, ZOMO PUEDEN SER LA MANZANA FORMADA POR LAS CALLES NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES Y LA AVENIDA DEL PARQUE, EN LA QUE SE PUEDEN PRESENTAR CONFLICTOS A LA HORA DE APLICAR UNAS ORDENANZAS U OTRAAS, SEGÚNLAS PARCELAS DEN A LA CALLE, A OTRA, A AMBAS, TENGAN PARTE EN UNA ZONA Y PARTE EN OTRA, O EN LOS SUPUESTOS DE AGREGACIÓN DE PARCELAS, POR ELLO, SE SEGUIRÁ EL CRITERIO DE APLICAR LAS ORDENANZAS CORRESPONDIENTES A LA CALLE EN LA QUE LA PARCELA TENGA SU FACHADA, SI TUVIER DOS FACHADAS A CALLES CON DISTINTA ORDENANZA SE APLICARÁ LAS MAS RESTRICTIVA.

▪ **Artículo 153.- Construcciones en Suelo no Urbanizable.**

Características generales.

• Parcelaciones urbanísticas:

- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
- En todo caso, la parcela mínima se establece en 0,25 hectáreas en regadío y de 2,5 hectáreas si el suelo es de seco.

• Condiciones de la edificación:

- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 5 m. en suelos de regadío y 5 m. en suelos de seco.

Esta limitación será de 5 m. para edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

- La separación mínima entre edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura de sus cubreras*.
- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

No obstante, en los selo no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3,50 m. y una altura máxima de cubrera de 5,00 m.). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan las dos plantas construidas.

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación.

(EL RESTO DEL ARTÍCULO NO SE VE AFECTADO EN SU REDACCIÓN POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL)

Atendiendo a la naturaleza y el alcance, esta modificación de las NNSS se considera ajustada a la definición que proporciona el artículo 5.2 f) de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, según el cual se consideran "modificaciones menores" los planes y programas:

"cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyan variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".

4.4 Alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.

La modificación, centrada en tres intenciones (fondo máximo de las edificaciones en suelo urbano, distancia a linderos y superficie máxima edificable en suelo no urbanizable) claras por su concreción y respuesta a otras tres problemáticas urbanísticas igualmente precisas, dificultan el desarrollo de alternativas y propuestas que analizar previa a su redacción, al no estar referidas a crecimientos de tramas urbanas que puedan contar con varias propuestas elegibles, ni a la creación de sectores de suelo urbanizable en los que se pueda estudiar su ubicación idónea de entre otras alternativas, ni a cambios de calificación y/o delimitación de zonas protegidas del suelo no urbanizable, sino que hacen referencia a determinados problemas muy puntuales que respecto a las ordenanzas de edificación y usos del suelo en el suelo no urbanizable se han detectado en el devenir urbanístico local.

Aun así, para dar cumplimiento a las exigencias normativas se plantean las siguientes alternativas razonables técnicas y ambientalmente viables.

ALTERNATIVA 1.

La alternativa 1 consistiría en no aprobar la modificación puntual planteada por lo que se mantendrán las condiciones de ordenación específicas vigentes para el suelo no urbanizable (superficie máxima construida y distancia mínima a linderos) y del suelo urbano (fondo máximo edificable) de las NN.SS. de Calera de León.

Con esta opción se mantendrían las dificultades existentes para las edificaciones de nueva ejecución o ampliaciones de instalaciones, principalmente agrícola-ganaderas, en el suelo no urbanizable, al suponer ello un retroceso en el avance económico de las principales fuentes de ingresos de la población y, a la misma vez, favorecer el despoblamiento y pérdida demográfica del municipio y su entorno.

Por otro lado, la no aprobación de la eliminación del fondo máximo en edificaciones en el suelo urbanos afecta a un alto porcentaje de construcciones actuales que, al ser consideradas en régimen de "fuera de ordenación", limitarán considerablemente la renovación y regeneración urbana local.

ALTERNATIVA 2.

La alternativa 2 consistiría en la aprobación de esta modificación puntual de planeamiento tal y como se ha detallado en los puntos anteriores sin suponer ello incidencia negativa y efectos desfavorables en el medio ambiente. El Ayuntamiento de Calera de León considera la alternativa 2 como la más beneficiosa para el Municipio.

Como se viene describiendo la modificación consistirá en:

- MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO (fondo máximo edificable).
- MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE (distancia a linderos y la superficie máxima edificable)

ALTERNATIVA 3.

Como tercera alternativa, en el afán de no impedir el desarrollo socio-económico de la población y su entorno favoreciendo el crecimiento de las actividades agroganaderas, principalmente, en el suelo no urbanizable y la regeneración y renovación urbana en el suelo urbano, se plantea la siguiente modificación de los puntos afectados:

- MODIFICAR LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO (fondo máximo edificable) EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y EN EL SUELO URBANO DE LA ZONA DE ENSANCHE, establecida en 20 metros, y fijarlo en 35 metros para, de esta manera, reducir el porcentaje de parcelaciones y edificaciones de tipología tradicional principalmente, que puedan acometer actuaciones encaminadas a la regeneración urbana.
- MODIFICAR LAS CONDICIONES DEL SUELO PARTICULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE, REFERIDAS A LA DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS Y LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE, para permitir el avance económico, social y demográfico de la localidad y su término. Así, se propone que los condicionantes referidos para esta tercera alternativa sean:
 - Distancia a linderos: 5,00 m. conforme a las indicaciones de LSOTEX.
 - Superficie máxima edificable:
 - o Parcelas < 50 hectáreas: no se establece superficie máxima construida excepto la limitación fijada por el 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación.

- o Parcelas > 50 hectáreas: se establece una superficie máxima construida de 10.000 m² además de la limitación fijada por el 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación.

5 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

Una vez aprobada definitivamente la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, y haya entrado en vigor con la publicación en el Diario Oficial de Extremadura, se podrán autorizar los actos que se adapten a la MPP planteada.

A la vista de las necesidades de particulares, en el SUELO URBANO se podrán implantar edificaciones en todo el fondo de parcela, con el cumplimiento del resto de parámetros urbanísticos que regulan su implantación. En el SUELO NO URBANIZABLE, mediante la entrada en vigor de la modificación, será autorizable a priori cualquier uso admitido en el planeamiento que se ubique a 5 metros o más de distancia a cada uno de sus linderos, pudiendo ejecutarse construcciones, instalaciones o infraestructuras de más de 1.000 m² de superficie construida, siempre y cuando cumpla el resto de los parámetros de aplicación (ocupación, edificabilidad, etc...).

6 CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

6.1 Delimitación y calificación de los suelos objeto de la modificación.

Los suelos afectados por la modificación de planeamiento que nos ocupa están delimitados por el planeamiento vigente dentro de los suelos clasificados como "SUELO URBANO" y "SUELO NO URBANIZABLE", de forma que los aspectos a modificar afectan en general a todo tipo de suelo así clasificado, según sean referidos los parámetros a una u otra clase de suelo. Por lo tanto, podemos decir que la modificación aprobada afecta a la totalidad de los suelos locales y que alterará las condiciones y parámetros urbanísticos que para los mismos están vigentes hoy. El sentido de la modificación, no es pues el de planificar cambios en la clasificación de los suelos locales, ni cambiar la calificación de suelos no urbanizables, ni la redelimitación o rectificación de sus áreas protegidas, ni la alteración de los parámetros urbanísticos de determinadas zonas, áreas focalizadas o fincas específicas de los mismos, sino el de realizar una alteración genérica todos los suelos así clasificados, con el fin de que por un lado dichos parámetros queden en su mayoría definidos por la LSOTEX de forma general, igualándolos a los mínimos que deben cumplir el resto de

suelos no urbanizables extremeños, y por otro, que permitan la posibilidad de implantar determinados usos y actividades en los suelos protegidos, lo que permitirá dinamizarlo dentro de su conservación y aumentar con ello su puesta en valor.

6.2 Descripción del medio físico y natural del entorno.

Las principales afecciones de la modificación puntual del planeamiento pretendida son de ínfima repercusión o nula en la modificación del parámetro de fondo máximo edificable en las parcelas del SUELO URBANO (manteniendo el resto de parámetros urbanísticos como la ocupación, edificabilidad, alturas,...). De ahí que vayamos a centrarnos en el SUELO NO URBANIZABLE para el análisis del medio físico y natural del entorno, al considerar que es en esta clase de suelo donde pueden favorecerse más efectos ambientales.

El medio físico y natural de los suelos no urbanizables del término municipal de Calera de León (69.2 km²), para los que se redacta la modificación de planeamiento que nos ocupa, está incluido en el territorio y paisaje natural de la comarca de Tentudía, de gran diversidad biológica y cultural. Dentro de él, se puede incluir por un lado en el tipo de medio relacionado con los ecosistemas naturales del bosque mediterráneo, la dehesa extremeña y los valles y riberas, y por otro, en el relacionado con los agroecosistemas tradicionales de explotación, tales como el olivo, las huertas y las tierras de labor.

- El bosque mediterráneo es un ecosistema formado por un conjunto de árboles donde la familia de los Quercus (encinas, alcornoques, quejigos y robles) conviven con un tupido sotobosque formado por aromáticos matorrales y vistosos arbustos que dan forma a un sinfín de vida natural y sirven de despensa y cobijo a una interesante y rica fauna.

Entre los árboles que encontramos en este bosque destaca la encina (*Quercus ilex*), el alcornoque (*Quercus suber*) y los robles (*Quercus Robustilinea* y *Quercus Pyrenaica*). Con ellos y, formando un tupido sotobosque, encontramos gran variedad de arbustos y matorrales aromáticos, como lentiscos (*Pistacia lentiscus*), cornicabras (*Pistacia*) jaras (*Cistus ladanifer*), ubicadas éstas últimas en suelos degradados en estado de recuperación ecológica, madroños, durillos, majuelos, lentiscos, retamas y escobas, brezo, tomillo, cantueso...

La fauna asociada a este ecosistema está representada principalmente por animales como el jabalí (*Sus scrofa*), el ciervo (*Cervus elaphus*), el gato montés (*Felis silvestris*), el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), el conejo, el zorro, las jinetas, meloncillos, tejones y nutrias. Destacan también las especies piscícolas (con ocho endémicas), los anfibios y los reptiles.

- La dehesa es el bosque mediterráneo modificado por el hombre, con la eliminación selectiva de parte de la arboleda y de todo el estrato arbustivo que compone la vegetación natural con fines agroganaderos. La explotación de la dehesa es un modelo de desarrollo sostenible, al

hacer compatible la explotación ganadera, cuyo máximo exponente es el cerdo ibérico, con una rica fauna silvestre.

En Calera de León, la dehesa está constituida principalmente por encinas de las que se aprovecha la leña para hacer carbón, las hojas para alimento del ganado y la bellota para la alimentación del cerdo. Otro árbol abundante es el alcornoque, del que se aprovechan sus hojas y frutos como en la encina, pero, además, de su corteza se obtiene el corcho, lo que aumenta sus posibilidades de rendimiento económico. Cuando no existe sobreexplotación ganadera, se pueden observar especies poco corrientes y muy vinculadas a los suelos básicos, como las orquídeas o la endémica *Centaurea Tentudaica*. La dehesa es uno de los ecosistemas con mayor biodiversidad, debido a la convivencia de un gran número de especies tanto salvajes como domésticas (conejo, liebre, cernícalo, rabilargo, gineta, jilguero, mochuelo, grulla, cigüeña negra, vaca, cabra, oveja, cerdo, etc.).

- Nacen en las sierras de Tentudía importantes afluentes tanto del Guadiana como del Guadalquivir, destacando algunos como el Ardila (declarado Lugar de Interés Comunitario LIC). Estos valles y riberas, precisamente gracias a la abundancia de agua que presentan, permiten el desarrollo de un gran número de plantas en sus márgenes, como sauces (*Salix atrocinerea*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), chopos (*Populus nigra*), adelfas (*Nerium oleander*), zarzas (*Rubus ulmifolius*), etc., que forman los denominados "bosques riparios".

La gran diversidad vegetal de estos valles y riberas alberga un gran número de especies faunísticas. Algunas de ellas, debido a su vulnerabilidad, son bioindicadores de la buena calidad de las aguas. Destacan: sapo corredor (Bufo calamita), tritón jaspeado (*Triturus marmoratus*), ranita de San Antonio (*Hyla arborea*), etc. Otras especies existentes son la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), ánade real (*Anas platyrhynchos*), barbo (*Barbus barbus*), etc.

- Como colofón a esta diversidad, descubrimos en el macizo de Tentudía, formación que da nombre e identidad a esta comarca, el punto más elevado de la provincia de Badajoz, con 1.104 m. En esta sierra, además de pinos y frondosos bosques de castaños, que la cubren de hermosos matices multicolor a lo largo de las estaciones, existe una importante representación del robleal a cuyos pies habita la citada y frágil *Centaurea Tentudaica*.

6.3 Descripción de la realidad socioeconómica del entorno.

Para describir y realizar un diagnóstico de la realidad socioeconómica de Calera de León y su término municipal, utilizaremos los datos y gráficos que se incluyen en la ficha municipal de 2.012, obtenida de la web del ayuntamiento local y elaborada por la empresa CYLSTAT con la orientación y seguimiento de Caja España y Caja Duero.

Transcribimos a continuación los datos más relevantes del municipio y tras ellos, copia de los contenidos más importantes de dicha ficha:

- Superficie del término municipal: 69.20 km².
- Población en 2.011: 1.053 habitantes.
- Densidad de población: 15.21 hab/km².
- Distancia a la capital provincial (Badajoz): 126 km.
- Partido judicial al que pertenece: Zafra.
- Mancomunidad y comarca a la que pertenece: Tentudía.

7 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SI PROCEDE SU CUANTIFICACIÓN.

Conocidos los datos sobre el diagnóstico de las clases de suelo, los contenidos y justificación a cerca de la modificación para la que se realiza este documento y la inexistencia de programas, plazos y planes que gestionen y desarrollen los términos de la citada modificación, se concluye que la presente modificación puntual de planeamiento no tiene efectos ambientales previsibles sobre el medio ambiente ya que no implica por si misma ni autorización de ninguna edificación ni de ningún uso, no dando lugar a la merma apreciable en las condiciones ambientales.

Como ya se ha citado con anterioridad, la modificación se centra en adecuar algunos parámetros de las edificaciones a implantar en suelo urbano y en suelo no urbanizable, a las especificaciones que la LSOTEX realiza en su articulado correspondiente, de manera que se aumentan las exigencias previstas en ello por el planeamiento local, en consonancia con las determinadas para ellos por esa legislación autonómica concreta.

Con respecto a la modificación pretendida en el suelo urbano para eliminar el fondo máximo edificable en las parcelas destacar que esta alteración no genera efectos ambientales diferentes a los que se pudieran ocasionar actualmente, ya que se trata de un parámetro que afecta la situación de las edificaciones en las parcelas, pero de ninguna manera incrementa edificabilidad, ocupación u alturas de las edificaciones que sí pudieran suponer impactos ambientales de algún tipo.

Con respecto a la modificación de los parámetros que afectan a suelo no urbanizable (distancia a linderos y eliminación de la superficie máxima construida condicionada siempre a la superficie de la parcela) aclarar que esta modificación siempre estará sujeta a las limitaciones establecidas por la LSOTEX, por lo que no genera efectos ambientales ya que los efectos no son distintos a los que ya se trataran y consensuaran con la aprobación de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, hoy en vigor, o diferentes a los que se determinarán con la aprobación de nuevas legislaciones que la sustituyan o modifiquen.

8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL Y EL RESTO DE NORMAS APLICABLES, ANTE LA MODIFICACIÓN APROBADA INICIALMENTE.

- Analizada la inexistencia de efectos que la modificación pueda suponer para el medio ambiente y natural afectado, y basados en las mismas justificaciones aportadas en los puntos anteriores, podemos determinar ahora que de igual forma, la modificación planteada no tiene efectos que puedan influir en la ordenación y planificación territorial del término municipal y su entorno comarcal, ya que las nuevas prescripciones incluidas en las ordenanzas de la edificación del suelo no urbanizable se limitan en general a adecuar las anteriores a la LSOTEX y su articulado al efecto. Dado que esta legislación es autonómica y es la responsable directa de la ordenación territorial en Extremadura, es claro concretar que nuestra modificación no altera esta ordenación y que los elementos estratégicos del territorio han quedado al margen de posibles efectos causados por ella.

- Respecto de la planificación que de forma sectorial puedan tener otras legislaciones y que afecten a los contenidos de la modificación, establecemos lo siguiente:

* La modificación no altera suelos con protección o vinculación a las redes locales de comunicación del término municipal, ni con vías comarcales o nacionales existentes o previstas, no alterándose las condiciones de sus redes ni las protecciones que sobre ellas determinan las legislaciones sectoriales oportunas.

* La modificación no altera suelos con protección o vinculación a infraestructuras generales del término municipal ni del entorno comarcal o mancomunado, no alterándose las condiciones de sus redes ni las protecciones que sobre ellas determinan las legislaciones sectoriales oportunas.

* La modificación no altera suelos con protección o vinculación a los cauces y redes hidrológicas del término municipal, no alterándose las condiciones de sus suelos ni de su medio hidrológico.

* La modificación tampoco altera ni se ocupa de las áreas del término municipal afectadas por protección patrimonial o arqueológica, de forma que los suelos afectados por ella continúan con el mismo régimen de protección y desarrollo patrimonial con que cuentan en el planeamiento vigente.

* De igual forma, la modificación no afecta a suelos con valores de explotación minera o con cualquier otro tipo de recurso natural que el medio pueda generar, manteniéndose sus características y protecciones si las hubiera, intactas. Así, la modificación no lleva aparejados actos relacionados con movimientos de tierras, ni con desmontes o rellenos de sus niveles actuales, ni con la gestión de escombros.

* Para terminar, la modificación no desarrollará para su aprobación ni para su puesta en práctica una vez entre en vigor, prácticas que atenten contra el medio ambiente, tales como la

tala de arbolado, la eliminación o dispersión de especies naturales, la modificación de recursos naturales o la distorsión de la realidad agropecuaria del término municipal.

9 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Según lo señalado en el *Artículo 49. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada* de la *Ley 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, se ha optado por la elección del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada ya que la presente modificación se puede considerar como modificación menor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Locales.

10 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Como se ha referido en el punto *4.4 Alternativas razonables técnica y ambientalmente viables*, el carácter de la modificación de planeamiento que nos ocupa no permite desarrollar alternativas ni propuestas a la misma, al estar centrada en solventar problemas urbanísticos concretos y puntuales que no suponen ni crecimientos de las tramas urbanas que puedan contar con varias propuestas elegibles, ni a la creación de sectores de suelo urbanizable de los que se pueda estudiar su ubicación idónea de entre otras alternativas, ni a cambios en la calificación y/o delimitación de zonas protegidas del suelo no urbanizable.

11 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

La modificación en sí misma no comporta ninguna autorización por sí misma, sino que su objetivo es ampliar el restringido abanico de implantación de edificaciones en suelo urbano y suelo no urbanizable, siendo en los proyectos de autorización de los futuros proyectos en los que se incorporen posibles medidas para prevenir, reducir y corregir los posibles efectos negativos que se derivasen en su caso de la implantación de este tipo de actividades.

12 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual lleva un seguimiento ambiental derivado de la propia tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva. En esta primera fase, el órgano ambiental consultará

a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas para que se pronuncien, para después emitir el informe ambiental estratégico, el cual podrá determinar si la modificación debe someterse a evaluación ambiental estratégica por tener efectos significativos en el medio ambiente, o si por el contrario, la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

En caso de continuar la tramitación administrativa de la modificación puntual existen otros puntos de control ambiental, una vez se produce la probación inicial, cuando el Ayuntamiento solicite a las Administraciones Públicas competentes los informes sectoriales.

Una vez aprobada definitivamente la modificación, el seguimiento se limita al posible impacto que pudiese tener la autorización de proyectos o usos del suelo, los cuales deben someterse individualizadamente a los controles previos derivados de la legislación urbanística y ambiental.

Juan Manuel Yerga González, arquitecto.
Fuente de Cantos, a 27 de diciembre de 2018.