

AYUNTAMIENTO DE  
**TALAYUELA**  
C A C E R E S  
**PLAN GENERAL  
MUNICIPAL**

**TOMO 1**  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA**  
**INFORME DE**  
**SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL  
OCTUBRE 2013  
mod. MAYO 2014



GOBIERNO DE EXTREMADURA  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA,  
O. DEL TERRITORIO Y TURISMO  
Dirección General de Transportes, O. del Territorio y Urbanismo



**RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.**  
Jesús Rueda- M<sup>a</sup> Ángeles Vega, arquitectos  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)



**AYUNTAMIENTO  
DE TALAYUELA**

**C Á C E R E S**

---

**PLAN GENERAL  
M U N I C I P A L**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**APROBACIÓN INICIAL**

**OCTUBRE 2013**

**Mod. MAYO 2014**

**EQUIPO REDACTOR: Rueda y Vega arquitectos**



## ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>PRESENTACIÓN.</b>	
<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.</b>	<b>3</b>
	1.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.	3
	1.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.	3
<b>1.4</b>	<b>CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN</b>	<b>4</b>
	1.4.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	4
	1.4.2 ORDENACIÓN DETALLADA.	5
<b>2.</b>	<b>CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>CRITERIOS GENERALES.</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL ENCUADRE TERRITORIAL.</b>	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO.</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>LA INCORPORACIÓN DEL CONCEPTO DE SOSTENIBILIDAD URBANA.</b>	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO.</b>	<b>13</b>
	2.5.1 EL MODELO DE CRECIMIENTO.	13
	2.5.2 CRITERIOS SOBRE EL SUELO URBANO EXISTENTE.	14
	2.5.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.	14
<b>2.6</b>	<b>CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.</b>	<b>15</b>
	2.6.1 LA CUESTIÓN AMBIENTAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.	15
	2.6.2 EL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE PARA UN ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOSTENIBLE.	15
	2.6.3 EL CONCEPTO DE HUELLA ECOLÓGICA Y LA DISPONIBILIDAD ECOLÓGICA DE TERRITORIO.	16
<b>3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>LA DEFINICIÓN DEL MODELO.</b>	<b>19</b>
	3.1.1 EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.	19
	3.1.2 ESQUEMA ESTRUCTURAL.	20
<b>3.2</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.</b>	<b>20</b>
	3.2.1 ESTRUCTURA GENERAL.	20
	3.2.2 EL SUELO URBANO.	22
	3.2.3 EL SUELO URBANIZABLE.	22
	3.2.4 EL SUELO NO URBANIZABLE.	23
<b>3.3</b>	<b>DOTACIONES PÚBLICAS.</b>	<b>24</b>
<b>3.4</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.</b>	<b>25</b>
	3.4.1 CÁLCULO DE NECESIDADES.	25
	3.4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.	26
	3.4.3 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.	27
	3.4.4 DESVÍOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.	27
	3.4.5 CUANTIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS.	27
<b>3.5</b>	<b>PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO.</b>	<b>27</b>
	3.5.1 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.	28
	3.5.2 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	29

3.5.3	BIENES ARQUEOLÓGICOS.	30
<b>3.6</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES.</b>	<b>31</b>
3.6.1	SUELO URBANO.	32
3.6.2	SUELO URBANIZABLE.	32
<b>3.7</b>	<b>TRÁFICO Y MOVILIDAD.</b>	<b>32</b>
3.7.1	TRÁFICO RODADO.	32
3.7.2	MOVILIDAD URBANA Y APARCAMIENTOS.	33
<b>4.</b>	<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ....</b>	<b>37</b>
<b>4.1</b>	<b>OBJETIVOS Y PROPUESTAS ESTRUCTURALES.</b>	<b>37</b>
4.1.1	EL TERRITORIO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.	37
4.1.2	SUELO URBANO.	38
4.1.3	SUELOS DE NUEVO DESARROLLO.	38
4.1.4	DOTACIONES.	39
4.1.5	NORMATIVA DE PROTECCIÓN.	39
4.1.6	GESTIÓN URBANÍSTICA.	39
4.1.7	CAPACIDAD RESIDENCIAL.	39
<b>4.2</b>	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO.</b>	<b>40</b>
4.2.1	DEFINICIÓN.	40
<b>4.3</b>	<b>SUELO URBANO.</b>	<b>41</b>
4.3.1	DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.	41
4.3.2	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.	44
4.3.3	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	46
4.3.4	DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	46
<b>4.4</b>	<b>SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>50</b>
4.4.1	DEFINICIÓN.	50
4.4.2	CONDICIONES DE DESARROLLO.	50
4.4.3	DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.	51
<b>4.5</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE.</b>	<b>53</b>
4.5.1	DELIMITACIÓN.	53
4.5.2	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	53
4.5.3	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUP-C).	55
4.5.4	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP).	55
4.5.5	OTRAS PROTECCIONES Y AFECCIONES.	59
4.5.6	DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	61
<b>4.6</b>	<b>CUANTIFICACIÓN.</b>	<b>61</b>
4.6.1	SUELO URBANO.	62
4.6.2	SUELO URBANIZABLE.	62
4.6.3	RESUMEN GLOBAL.	62
<b>4.7</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX.</b>	<b>63</b>
4.7.1	JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.1 DE LA LSOTEX	63
4.7.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.2 DE LA LSOTEX.	65
4.7.3	JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (ART. 74.3).	67
<b>4.8</b>	<b>RESERVAS MÍNIMAS DE REDES DOTACIONALES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX.</b>	<b>69</b>
<b>4.9</b>	<b>DOTACIONES PÚBLICAS.</b>	<b>69</b>
4.9.1	DEFINICIÓN.	69
4.9.2	COMUNICACIONES: RED VIARIA.	69
4.9.3	COMUNICACIONES: RED FERROVIARIA.	70
4.9.4	DOTACIÓN DE ZONAS VERDES.	70
4.9.5	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.	71
<b>4.10</b>	<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>73</b>

<b>4.11</b>	<b>CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.</b>	<b>73</b>
<b>4.12</b>	<b>CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS NORMATIVOS.</b>	<b>74</b>
	4.12.1 CALIFICACIÓN.	74
	4.12.2 ZONAS DE ORDENANZA.	75
<b>5.</b>	<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. ....</b>	<b>77</b>
<b>5.1</b>	<b>SUELO URBANO.</b>	<b>77</b>
	5.1.1 ZONAS DE ORDENANZA.	77
	5.1.2 ALINEACIONES.	78
<b>5.2</b>	<b>SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>79</b>
	5.2.1 INTRODUCCIÓN.	79
	5.2.2 SECTOR-08. SANTA MARÍA SUR.	79
	5.2.3 ALINEACIONES.	80
<b>5.3</b>	<b>RED DOTACIONAL SECUNDARIA.</b>	<b>80</b>
	5.3.1 DEFINICIÓN.	80
	5.3.2 RED SECUNDARIA DE VÍAS PÚBLICAS.	80
	5.3.3 RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES.	80
	5.3.4 RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS.	81
<b>6.</b>	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>83</b>



**0. PRESENTACIÓN.**

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Talayuela, provincia de Cáceres, contratado por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007); complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo Rueda y Vega Asociados, S.L.P. habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecta.

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta.

Roberto Ripio González, arquitecto

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Laura Reca González, Estudiante de arquitectura.

Manuel Pérez Lozano, Estudiante de arquitectura.



Fdo.: Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 ANTECEDENTES. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

El Municipio de Talayuela cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la CUOTEX con fecha 30 de noviembre de 2000, y publicadas en el DOE con fecha 5 de abril de 2001.

Asimismo, las NNSS actuales han sido objeto de numerosas modificaciones puntuales, que se señalan a continuación.

#### MODIFICACIONES PUNTUALES APROBADAS DEFINITIVAMENTE.

<b>MODIF. Nº 24 DE LAS NNSS DELIMITANDO ÁREA SNUP-4 SITA EN LA ERMITA DE NTRA. SRA. DE GUADALUPE</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva Publicación DOE 07/07/2008
<b>MODIFICACIÓN Nº 2 NNSS, QUE AFECTA AL ART. 11 EN SU APARTADO 11.5.2.2 Y 11.5.2.3</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva Publicación DOE 23/07/2002
<b>MODIFICACIÓN Nº 17 NNSS: MODIFICAR NORMATIVA USOS SNU PARA IMPLANTACIÓN D INSTALACIONES DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA.</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva Publicación DOE 30/08/2007
<b>MODIFICACIONES PUNTUALES 14.1 Y 14.2 NNSS (DESGLOSADO DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 14)</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 26/06/2008
<b>MODIFICACIÓN Nº 19 NNSS: ESTABLECER LA REGULACIÓN ZOOTÉCNICA-SANITARIA EN EXPLOTACIONES PORCINAS</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 30/03/2007
<b>MODIFICACIONES PUNTUALES 14.6, 14.7 Y 14.8 NNSS (DESGLOSADO DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN Nº 14)</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 28/04/2006
<b>MODIFICACIÓN Nº 27 DE LAS NNSS CONSISTENTE EN AJUSTE DE FUNCIONES DEL E.D. Y SU TRAMITACIÓN</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 25/06/2009
<b>MODIFICACIÓN Nº 16 NNSS: RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS DE SNU A SU PARA AMPLIACIÓN UA-12</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 29/09/2006
<b>MODIFICACIÓN Nº 22 NNSS CONSISTENTE EN RECLASIFICACIÓN COMO SU TERRENOS SITOS SANTA MARÍA LOMAS</b>	
Estado de tramitación	Visto en CUOTEX (Causa: Suspensión 26/02/2009)
<b>MODIFICACIÓN Nº 20 NNSS: MODIFICAR NORMATIVA USOS SNU PARA IMPLANTACIÓN INSTALACIONES ENERGÍA FOTOVOLTAICA</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 24/05/2007
<b>MODIFICACIÓN Nº 11-B DE NORMAS SUBSIDIARIAS: NUEVA REORDENACIÓN DEL SAU-5. PROMOTOR JUAN GÜELL Y MÁX</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 23/02/2006
<b>ED PRESENTADO POR ANTONIO PÉREZ: DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 9 (CAMINO DE CASATEJADA-3)</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva Publicación BOP 14/11/2005
<b>MODIFICACIÓN Nº 36: ELIMINACIÓN DE LA UA-1</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 2013
<b>MODIFICACIÓN Nº 40: RELIMITACIÓN DE NUEVA UNIDAD DE ACTUACIÓN AL NOROESTE DEL NÚCLEO DE TALAYUELA</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva 2013

Los siguientes Planes Parciales se encuentran aprobados definitivamente:

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR PM-1</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Definitiva Publicación DOE 09/02/2002
<b>ED EN EL PARAJE LA COLADA.</b>	
Estado de tramitación	Aprobación Inicial Publicación DOE 03/12/2002

En general las NNSS de Talayuela han cumplido convenientemente su función, si bien se han ido modificando de forma puntual en numerosos puntos del territorio.

Conviene hacer un nuevo análisis de las circunstancias del municipio en lo relativo a su actividad económica y la dinámica poblacional que conlleva para dimensionar convenientemente el Suelo urbano y Urbanizable, e intervenir de forma positiva en la creación de nuevas oportunidades que sustituyan a las actividades tradicionales, hoy en declive.

La adaptación a la legislación urbanística y ambiental vigente impone unas nuevas condiciones a las que, probablemente, haya aspectos de las NNSS que no estén ajustados.

El objetivo genérico de un Plan General, definible como ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se articula en una triple dirección: persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar las cualidades existentes en él, y la potenciación de su atractivo cara al aporte de recursos exteriores.

Por otro lado, se trata de un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación tanto en inversiones como en esfuerzo de gestión.

Por último, la entrada en vigor del RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo, y de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), plantea una situación en la que el planeamiento requiere de una adaptación al marco jurídico vigente.

Desde este contexto, se plantea un Plan General Municipal para Talayuela con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión de sus determinaciones, reconsiderando los aspectos de ordenación, el sistema normativo, los mecanismos de gestión, etc.

## 1.2 FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre), la función de un Plan General Municipal es determinar la ordenación del territorio del Municipio, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

El presente Plan General establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del artículo 69 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre; como se va describiendo en capítulos sucesivos.

### 1.3 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

---

#### 1.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

---

El Plan General de Talayuela organiza su contenido documental conforme al artículo 75 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre, y al artículo 42 y ss del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, integrando los siguientes documentos:

- Información Urbanística: Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones del Plan General. Los documentos de información carecen de valor normativo, incluyendo Memoria Informativa y Planos de Información.
- Memoria Justificativa: El presente documento.
- Evaluación Analítica de las implicaciones económicas (Informe de Sostenibilidad Económica): Recoge las determinaciones del Plan General sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Está incluido como anexo a la presente Memoria.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental, redactado en los términos previstos en el Decreto 45/1991, de 6 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Normativa Urbanística (Texto articulado): Recoge las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
- Catálogo de Protección: Recoge las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
- Planos de Ordenación: Recogen las determinaciones gráficas del Plan General.

Tratándose de un municipio de carácter netamente rural, sin problemas de accesibilidad importantes y con una dinámica urbanística de baja intensidad, no procede la redacción del estudio específico de Tráfico, Movilidad y Transporte Público a que hace referencia el epígrafe 2 del artículo 75 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre, si bien se incluye en la presente Memoria un análisis de este tema.

#### 1.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.

---

En particular, la presente memoria recoge los siguientes contenidos:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando el cumplimiento de los criterios y fines del Título preliminar de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre.
- Justificación del Interés Público del modelo territorial elegido y de las determinaciones del planeamiento.

- Justificación de los criterios básicos de ordenación estructural definidos en el artículo 70.1-1.1 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, y en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Cuantificación del modelo de clasificación del suelo adoptado y valoración de la capacidad poblacional máxima que teóricamente permite, con justificación del cumplimiento de estándares legales en relación con la superficie de red básica dotacional.
- Justificación, para su validez, de las determinaciones de ordenación; se distinguen las que tienen carácter de ordenación estructural, conforme al artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas, sectores de suelo urbanizable, así como los elementos que integran la red básica dotacional.
- Justificación y relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.
- Relación de otras determinaciones del Plan General, relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Descripción de la propuesta de ordenación.
- Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicios e infraestructuras básicas.

#### **1.4 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**

---

De acuerdo con la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70.1-1.1 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre, y en los artículos 25 y 26 del Decreto 7/2007, Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

##### **1.4.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

---

Se han considerado con carácter de ordenación estructural, los siguientes contenidos:

- 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.
- La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para cada zona de ordenación territorial y urbanística.
- Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- La estructura y organización espacial adoptada para las Dotaciones de Red Básica.

- La catalogación de elementos merecedores de protección por sus valores o afecciones sectoriales.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:
  - La división en unidades de actuación urbanizadora y sectores .
  - Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos globales y los mayoritarios, compatibles y prohibidos.
  - La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.
  - La densidad máxima de edificación y de número de viviendas.
  - Las reserva de viviendas con protección pública. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en el RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo Estatal y la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- En Suelo No Urbanizable:
  - Establecimiento de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, correspondientes a los distintos valores merecedores de protección.
  - Calificación de los usos como permitidos, autorizables y prohibidos.
  - Parámetros y condiciones para usos permitidos y autorizables.

#### 1.4.2 ORDENACIÓN DETALLADA.

---

Sobre la totalidad del Suelo Urbano se establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

- Diseño de la Red Secundaria de dotaciones.
- En Suelo Urbano Consolidado:
  - Trazado pormenorizado de la trama urbana.
  - Para cada zona de ordenación urbanística:
    - Asignación de usos pormenorizados.
    - Tipología edificatoria.
    - Ordenanzas zonales de edificación y usos.
    - Delimitación, conforme con la contenida en la ordenación estructural, de las UAU.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.
  - Asignación de usos, tipologías y ordenanzas, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.
  - Reservas de suelo para dotaciones públicas, conforme al artículo 74 de la LSOTEX, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre.



## 2. CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

### 2.1 CRITERIOS GENERALES.

El objetivo genérico de un Plan General Municipal es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio para el aporte de recursos exteriores.

El Plan General Municipal es un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora.

Con estas premisas, y en aplicación de los principios constitucionales de política económica y social que deben orientar la actividad urbanística pública, el Plan General debe orientarse a la consecución de los siguientes objetivos generales:

- A. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
- B. Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:
  - El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
  - La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
  - La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
  - La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
  - La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico,

los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

- La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- C. Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
- D. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
- E. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
- F. Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas. El presente apartado recoge los criterios que se han adoptado en la redacción del presente Plan General Municipal de Talayuela.

## 2.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL ENCUADRE TERRITORIAL.

---

Tal y como se exponía al comentar las oportunidades que para la comarca de Campo Arañuelo representa el nuevo esquema de infraestructuras territoriales en el oeste de la península, parece evidente que el hecho de encontrarse situada junto a los corredores de Alta Capacidad Norte-Sur (autovía nacional A-66 o ruta de la Plata) y Este-Oeste (autovía autonómica EX - A1 Naval Moral de la Mata-Monfortinho), refuerza el volumen de atracción; máxime pensando en la futura realización del tramo portugués de Monfortinho- Castelo Branco, que aportará una localización central equidistante de Madrid y de Lisboa a través del enlace con la actual autoestrada A-23 (Castelo Branco-Lisboa).

Asimismo, hay que reseñar que la Comarca en breve verá afianzada su localización estratégica en el centro occidental peninsular con otra infraestructura de comunicación de gran calado internacional, como es el tren AVE de Madrid a Lisboa.

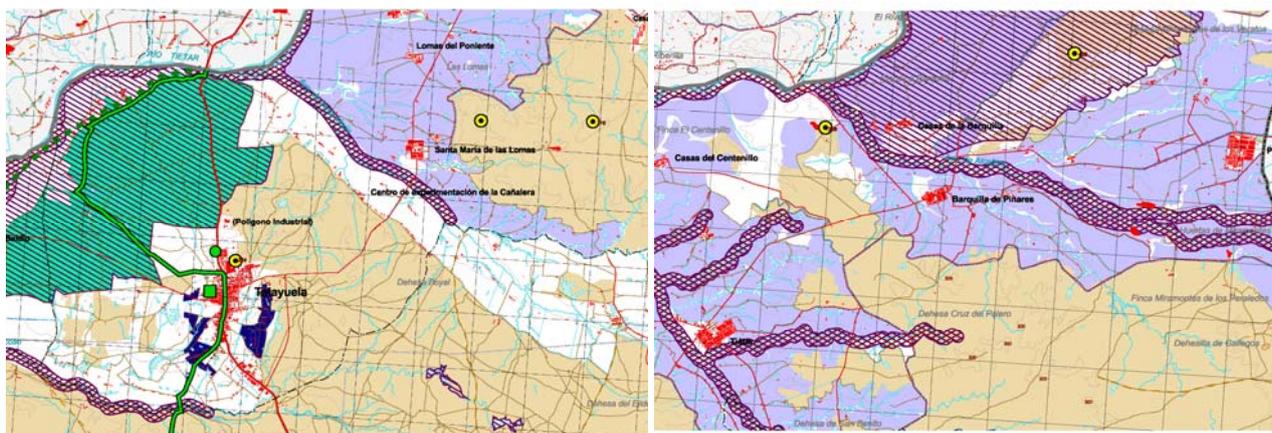
En consecuencia, desde la reflexión territorial cabe definir estrategias básicas que debe contemplar el nuevo Plan General, al objeto de aprovechar las oportunidades del contexto territorial generando una oferta de suelo específica para áreas de actividad económica, focalizadas sobre los usos agro tecnológicos, fomentando los recursos tradicionales de Campo Arañuelo.

## 2.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO.

---

El Plan Territorial de Campo Arañuelo, fue aprobado definitivamente con fecha 21 de noviembre de 2008, y publicado en el DOE el 27 de noviembre de 2008.

Incluye los municipios de Almaraz, Belvís de Monroy, Berrocalejo, Bohornal de Ibor, Casas de Miravete, Casatejada, El Gordo, Higuera de Albalat, Majadas, Mesas de Ibor, Millanes, Navalmoral de la Mata, Peralada de la Mata, Pueblonuevo de Miramontes, Romangordo, Rosalejo, Saucedilla, Serrejón, Talayuela, Tiétar, Toril, Valdecañas de Tajo y Valdehúncar.



#### PROTECCIÓN DE RECURSOS

Áreas Protegidas	
■	Espacios Naturales Protegidos
■	Parque Nacional, ZEPA, LIC y Reserva de la Biosfera de Monfragüe
■	Corredor Ecológico y de Biodiversidad Pinares del Río Tíetar
■	Zonas de la Red Natura 2000
■	ZEPAS
■	LICS

#### Culturales

▲	Protección cultural del conjunto urbano de Belvís de Monroy
---	---

#### Paisaje

■	Dehesas
■	Ruedos agrarios
■	Modernización de regadíos

#### ORDENACIÓN DE USOS

■	Zonas de Exclusión de Urbanización
■	Regularización de parcelaciones

#### Espacios productivos

■	Parque Agro-Tecnológico
■	Espacios productivos Tajo Atlántico
■	Plataforma Intermodal
●	Programa de usos para la reutilización
●	Hitos geográficos

Para el municipio de Talayuela hay que destacar como condicionantes y/o acciones previstas los siguientes puntos:

### 1. Estructura territorial.

El Plan Territorial propone reforzar la centralidad de Navalmoral de la Mata como cabecera comarcal apoyándose en Talayuela, con una función de subcabecera para algunos servicios de carácter público, tales como equipamientos de carácter básico que cubran a los núcleos más cercanos.

### 2. Infraestructuras.

El Plan Territorial propone la construcción de dos “Puntos Limpios” en las localidades de Navalmoral de la Mata y Talayuela como complemento del sistema de gestión de residuos en la comarca.

### 3. Red viaria.

Prevé la variante sur de Talayuela, ya realizada, con el objeto de liberar y descongestionar de tráfico a dicha población.

Propone la construcción de un viario que conecte Talayuela con Majadas.

### 4. Actividad económica.

Creación del Parque Agro-Tecnológico de Campo Arañuelo.

*“Como medida de apoyo a la modernización del sector agrario de la comarca, se propone la creación de un espacio adecuadamente preparado para el desarrollo de actividades productivas vinculadas al sector agrario. Este espacio debe favorecer la implantación de empresas que desarrollen actividades integradoras de procesos de producción y transformación agraria y de servicios avanzados de apoyo a la agricultura.”*

La localización de este espacio debe realizarse en el entorno de las principales zonas agrícolas de la comarca, por lo que se propone su ubicación en las proximidades del núcleo urbano de Talayuela.

## 5. Vivienda.

Se debe promover la construcción de nuevas viviendas o la puesta en alquiler de buena parte del parque de viviendas vacías, así como las construcciones de unidades habitacionales colectivas de alojamiento temporal, fundamentalmente en los núcleos urbanos con mayor dinámica agrícola, principalmente Talayuela y Navalmoral de la Mata.

En la Normativa del Plan Territorial estas actuaciones se regulan de la siguiente forma:

*“Artículo 11: Localización de dotaciones de equipamientos supramunicipales para el sistema de asentamientos. (D)*

*1. Los equipamientos de carácter supramunicipal de nivel básico gestionados por la Administración Pública que sirvan a más de un municipio del ámbito de este Plan se ubicarán preferentemente en los núcleos cabeceras de Navalmoral de la Mata y Talayuela.*

...

*Artículo 38. Parque Agro-Tecnológico. (D)*

*1. En el término municipal de Talayuela se ubicará un espacio destinado a actividades productivas y tecnológicas vinculadas a la actividad agraria. En el mismo sólo se podrán acoger industrias de transformación agraria, empresas auxiliares y de servicios agrarios y centros de formación, de investigación e innovación tecnológica relacionada con las actividades agrarias, así como instalaciones de la administración pública vinculada con el sector.*

*2. La ubicación del mismo será definida por el planeamiento urbanístico, debiendo, en todo caso situarse colindante a Talayuela.*

*3. El plan general municipal de Talayuela determinará la superficie destinada al Parque Agro-Tecnológico, así como el tratamiento paisajístico que permita la más correcta integración con el entorno y establecerá las condiciones de edificación y la distribución de la edificabilidad entre los distintos usos.*

...

*Artículo 75. Instalaciones destinadas a la gestión de los residuos urbanos inertes y agrícolas. (NAD y D)*

*1. Los instrumentos de planeamiento general de Navalmoral de la Mata y Talayuela, en consonancia con el Plan Director de Gestión Integrada de Residuos de la Comunidad Autónoma, deberán localizar*

*las áreas más adecuadas para la instalación de sendos puntos limpios para la recogida de residuos urbanos inertes. (D).”*

El Plan General incorpora estas cuestiones tanto a través de la Ordenación como de la Normativa de la siguiente forma:

1. La variante Sur de Talayuela señalada en el Plan Territorial ya se encuentra ejecutada, estando ya prevista en el planeamiento anterior.
2. Hacia el pueblo de Majadas existe un camino que se podría convertir en carretera en el momento en que existiera financiación y entrara en la programación de la Administración competente.
3. Se introduce en el Polígono situado al Sur del núcleo de Talayuela una reserva para un “Punto Limpio” de carácter comarcal.
4. Se reserva para Polígono Agro-tecnológico la compatibilidad de estos usos en el Sector 1 del Suelo Urbanizable, situado al Norte de núcleo de Talayuela.
5. En lo relativo a vivienda se prevén nuevos ámbitos en los que se permite diversidad tipológica para responder a los distintos tipos de demanda que se produzcan en el futuro.
6. El PGM prevé la construcción de un EDAR en cada poblado de colonización, conforme a lo establecido en el Plan Territorial, si bien señala que se debería analizar la posibilidad de ubicar una única planta que recoja las aguas residuales de todos los núcleos y optimice los gastos de mantenimiento y gestión.

## 2.4 LA INCORPORACIÓN DEL CONCEPTO DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

De un tiempo a esta parte, tanto la legislación urbanística como las directivas europeas y las prácticas de planificación van recogiendo determinaciones y aspectos vinculados a la sensibilización que, sobre la sostenibilidad del desarrollo urbano, se va instalando en nuestra sociedad. Así, documentos como la Estrategia Española de Medio Ambiente Urbano, promulgada por el Ministerio de Medio Ambiente en desarrollo de la Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible, van encontrando continuidad en legislaciones como la del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que en su artículo 3 establece una serie de elementos definidores de la sostenibilidad urbana como principios de la actuación pública con relación al territorio.

Más explícitamente, la nueva el Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008, de 20 de junio, establece en su artículo 2.1 el “Principio de Desarrollo Sostenible” como elemento vinculado a las decisiones de planificación, teniendo en la reciente Ley 9/2006, de Evaluación Ambiental de Planes y Programas su complemento normativo a estos efectos.

No obstante, la falta aún de un arraigo del concepto de sostenibilidad en nuestra cultura y en los hábitos de la gestión urbana, así como su banalización en torno a significados que no son propiamente los suyos, genera un marco de confusión que es el primer obstáculo para convertirlo en un elemento acotado como criterio de planificación urbanística.

Así pues, la primera premisa que hay que sentar es una definición del concepto “Sostenibilidad” desde una aproximación científica, para posteriormente centrar los parámetros que habrían de ser tenidos en cuenta para su implementación en el planeamiento urbanístico.

En esta línea, conforme a la definición clásica del concepto, señalaremos que la SOSTENIBILIDAD no es otra cosa que la OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS DISPONIBLES para la realización de cualquier actividad humana con criterios de máximo rendimiento; es decir, obtener el mayor rendimiento con el menor consumo posible de recursos. Así planteado, vemos que no se trata de un concepto alejado del principio de “economía de medios”, que debe regir en cualquier proceso racional.

Aplicado este concepto a la realidad de las ciudades, la SOSTENIBILIDAD URBANA se definiría como la OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS, SOCIALES, ENERGÉTICOS Y DE SUELO, como principio básico de su organización y crecimiento. Y en este sentido, habría que hacer hincapié en el “recurso suelo” como recurso natural no renovable, cuya optimización de uso debe valorarse singularmente al considerar el modo en que se planifica la extensión de la ciudad ocupando nuevo territorio.

Desde esta idea, la sostenibilidad no ha de limitarse a establecer la necesidad de protección y no transformación de suelos con algún valor relevante, como comúnmente se acepta, sino que debe superar esta óptica exclusivamente ambientalista, cuya única propuesta sobre el territorio es la preservación a ultranza de los restos de un pasado biológico ideal, cuya destrucción parecería el único problema del momento. Frente a esto, la Sostenibilidad debe entenderse desde una visión del territorio más amplia, que trascienda hacia una visión integradora de lo que representa en su conjunto. Esta visión más globalizadora del territorio constituye el verdadero cimiento para establecer mejores alternativas correctoras de los excesos autodestructivos sobre el medio físico.

Sentadas las anteriores premisas, cabría definir como “Ciudad Sostenible” la que tradicionalmente se denomina “Ciudad Mediterránea” o “Ciudad Europea Occidental”, articulada en torno a las siguientes características:

1. CIUDAD COMPACTA: Optimizando el aprovechamiento del suelo a través de densidades moderadamente elevadas. Reaprovechar territorio frente a consumir territorio.
2. CIUDAD COMPLEJA: Acumulando la suficiente diversidad funcional en su tejido como para favorecer las sinergias, el contacto y la utilización polivalente de los mismos espacios urbanos a distintas horas del día.
3. CIUDAD VERSÁTIL: Para favorecer el reaprovechamiento del tejido urbano frente a su abandono para colonizar nuevas áreas, procede diseñar la ciudad pensando en su evolución futura.

Para ello, es imprescindible plantear de forma estratégica el tamaño de la parcelación, ya que la manera natural de producirse los cambios en la ciudad es por acumulación de pequeñas transformaciones que se producen de parcela a parcela.

Así modelos que generan grandes unidades de promoción, (por ejemplo, identificando manzana con parcela), conducen a una Ciudad Estática, sin evolución posible; ya que para introducir cualquier transformación sólo cabe la destrucción completa para volver a edificar otra cosa.

4. CIUDAD EFICIENTE: Organizando la movilidad, las infraestructuras de confort térmico, la gestión de residuos, etc. De tal manera que se minimicen tanto los consumos como las aportaciones de residuos al medio.
5. CIUDAD SOCIALMENTE INTEGRADA Aquella que integra en una misma área habitantes con niveles de renta distintos, evitando la creación de “ghettos” y de una clasificación de la población en el territorio entorno a su nivel de renta.

La consideración de estas variables es el marco de referencia desde el se conforma la propuesta urbanística del Plan General, tanto en lo relativo a las decisiones sobre la ordenación global como en lo que respecta a las actuaciones concretas prefiguradas. Con esta premisa, el Plan General se ha de formular con la intención de conjugar estos aspectos, persiguiéndose la conformación de un territorio más equilibrado y sostenible, con arreglo a las tendencias y objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario y nacional.

Así, el Plan General perseguirá los siguientes objetivos:

1. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
2. La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización para primera residencia en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.
3. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos
4. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística.

## 2.5 LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO.

Dentro del marco de referencia de los criterios de sostenibilidad antes descritos, el modelo del Plan General de Talayuela se define desde los siguientes criterios:

### 2.5.1 EL MODELO DE CRECIMIENTO.

Tal y como se concluye en el diagnóstico urbanístico realizado, existe aún una gran capacidad remanente sobre suelos clasificados en el anterior planeamiento para la localización de nuevas viviendas. No obstante, este hecho por sí mismo no basta para determinar la innecesariedad de otras nuevas propuestas de desarrollo residencial, pues debe incidirse tanto en la modificación de las determinaciones que han hecho inviable el desarrollo de algunos de los sectores como en la creación de otros nuevos para aprovechar las oportunidades que la transformación de la ciudad y su entorno han ido generando.

Por tanto, la propuesta de crecimiento del Plan General se fundamenta en los siguientes criterios:

1. Replanteamiento de las condiciones de aprovechamiento y la delimitación de los sectores urbanizables residenciales de las NNSS que aún no han sido desarrollados, para permitir su viabilidad.
2. Diseño de los ensanches de la ciudad con criterios de creación de nuevas centralidades urbanas de cierta densidad, huyendo de modelos de baja densidad que configuran suburbios de escasa intensidad urbana.
3. Asunción de proyectos en marcha para actividades relacionadas con el turismo, en concreto el desarrollo contiguo al Campo de Golf existente.

4. Nuevas áreas de actividad empresarial para actividades relacionadas con las potencialidades comarcales, como es la ubicación del Polígono Agro Tecnológico previsto en el Plan Territorial de Campo Arañuelo.

### 2.5.2 CRITERIOS SOBRE EL SUELO URBANO EXISTENTE.

Siempre desde un criterio de sostenibilidad que obliga a plantearse las posibilidades de uso de la ciudad existente como primera opción, antes de consumir indiscriminadamente nuevo territorio, el Plan General orienta sus propuestas con los siguientes criterios:

1. Potenciación y protección del tejido urbano existente como espacio de referencia e identidad ciudadana.
2. Necesidad de reforzar la identidad de la ciudad con la creación de nuevos referentes urbanos singulares.
3. Exploración de las posibilidades de aprovechamiento sobre los "vacíos" urbanos que el crecimiento de la ciudad ha dejado tras de sí, en orden a eliminar discontinuidades en el tejido y optimizar el uso del territorio.

### 2.5.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.

Es importante poner de manifiesto la diferente necesidad del tipo de vivienda en relación con la evolución de los distintos grupos familiares, lo que denominaremos consideración dinámica de la demanda de vivienda, hecho este que hemos de considerar unido a la alta esperanza de vida, que complica aún más el análisis de las demandas reales de alojamiento en el municipio.

Tampoco se puede ignorar en el proceso de diagnóstico la existencia de una cada vez más numerosa población inmigrante que no es homogénea en su procedencia, situación socioeconómica, o hábitos de convivencia.

Ni la mayoría de los hogares alojan una "familia estándar" considerada desde el punto de vista de la oferta inmobiliaria, ni las necesidades de los grupos familiares se mantendrán estáticas a lo largo de la vida de los ciudadanos. Las demandas relacionadas con el alojamiento de un joven que se emancipa serán muy distintas a las que irán surgiendo a lo largo de su vida, llegando a singularizarse especialmente en el momento de su vejez, en la que estadísticamente puede vivir durante 20 años después de finalizar su vida laboral. Si perseguimos un horizonte en que los vecinos no se vean expulsados del municipio, la planificación de la oferta residencial tendrá que incorporar diversidad tanto en sus tipologías como en el tamaño y en su coste. Esta previsión habrá de ser más cuidadosa para la demanda de nuevos hogares y lo que podríamos llamar "hogares en declive" ligados a los hogares de vecinos de mayor edad, siempre que no les identifiquemos de entrada con población invisible.

Por otra parte no podemos perder de vista el hecho de que la tendencia general es la de aumento de hogares monoparentales, derivado de situaciones de desagregación de grupos familiares por motivos diversos. Esto justifica una mayor demanda de vivienda aún en momentos en que la población se mantiene estable o con un escaso crecimiento. Este hecho, unido al criterio postulado en el presente Plan General de favorecer el incremento de población en el municipio, exige la creación de nuevos suelos para desarrollos urbanos más diversificados, puesto que en el momento actual la oferta de vivienda responde a un escaso abanico de tipologías edificatorias.

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que la proporción de familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler es bastante reducido. Esta exigüidad de la oferta del alquiler reduce la posibilidad para una serie de grupos familiares de mantenerse en el

municipio, ante la imposibilidad de poder hacer frente al coste de una vivienda en propiedad. Otro de los objetivos del Plan General será el de posibilitar este tipo de vivienda que pueda generar una oferta continuada de este régimen de tenencia.

A la luz de lo anterior, se deriva la necesidad de intentar reconducir estas tendencias actuales desde el Plan General, teniendo presente los siguientes criterios:

- La articulación de un modelo urbano que posibilite la promoción de vivienda con protección pública, en definitiva vivienda a bajo coste, como parte de la oferta inmobiliaria en el término municipal, incorporando los regímenes tanto de propiedad como de alquiler.
- La incorporación de criterios de ordenación en ámbitos de nuevos desarrollos que favorezcan la diversidad de tipologías y tamaño de vivienda, con independencia del régimen de su promoción, que puedan generar oferta a la gran diversidad de grupos sociales existentes en el municipio, detectados en el proceso de análisis, sin dar prioridad a los monocultivos inmobiliarios relacionados con los bienes de inversión.
- La incorporación de criterios de ordenación que posibiliten la existencia de viviendas para grupos de población en situaciones de precariedad y coyuntura económica desfavorable en general, evitando la expulsión de población hacia ghettos periféricos o hacia fuera del municipio.

## **2.6 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.**

### **2.6.1 LA CUESTIÓN AMBIENTAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

El tratamiento de los aspectos ambientales en la intervención urbanística ha adquirido una notable importancia en los últimos años, habiéndose extendido una mayor concienciación medio ambiental de los agentes sociales y de las autoridades responsables en materia de ordenación urbana. El planeamiento urbanístico debe buscar la integración de los condicionantes ambientales como un factor de oportunidad frente al crecimiento urbano, no solo respetándose aquellos elementos que han de ser protegidos, sino buscando el aprovechamiento de los mismos a través de su puesta en valor para la protección, el uso público, investigación o educación según sean los casos.

El plan se propone, por tanto, abordar una visión equilibrada del territorio que compone el municipio, en la que la conservación de los elementos ambientales, apoyados en una funcionalidad ecológica, ha de ser una apuesta intrínseca al propio hecho de "hacer ciudad". No se trata de enfrentar ambas opciones territoriales (suelo urbano versus suelo rústico), sino de armonizarlas y que una permita el funcionamiento de la otra.

### **2.6.2 EL MEDIO FÍSICO COMO SOPORTE PARA UN ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOSTENIBLE.**

El medio físico, desde la perspectiva del metabolismo urbano, es el cuerpo sobre el que se realizan todas las funciones metabólicas que permiten el desarrollo y funcionalidad urbana. Todos los elementos territoriales propios del entorno, previos a la ciudad, se encuentran interrelacionados y son soporte y razón de ser la misma.

Adecuando este hecho a la situación actual de las ciudades, podría afirmarse que una ciudad que crezca en armonía y respeto con su entorno, que metabolice sus recursos de forma eficiente y armoniosa, respetando la funcionalidad ecológica y la biodiversidad del medio posibilitará el camino hacia la sostenibilidad urbana.

Los objetivos de protección ambiental se plantean, por tanto, desde el diagnóstico propositivo desde una perspectiva ecológica, es decir, desde el análisis de las relaciones de la ciudad con su entorno.

En este sentido, de entre las herramientas ambientales al servicio de la planificación ambiental se viene imponiendo una, relativamente reciente, que está sirviendo para esclarecer, y sobre todo para evidenciar la insostenibilidad del modelo de ordenamiento territorial basado en el crecimiento urbano. Se trata del concepto que hace referencia a la huella ecológica de una ciudad o un barrio, y que resulta especialmente ejemplarizante de la necesidad de salvaguardar ciertos territorios frente a la urbanización.

### **2.6.3 EL CONCEPTO DE HUELLA ECOLÓGICA Y LA DISPONIBILIDAD ECOLÓGICA DE TERRITORIO.**

La sostenibilidad de las propuestas urbanísticas depende entre otras cosas de la permanencia de suficiente espacio libre, ecológicamente productivo, que se mantenga al margen del proceso urbanizador o dicho de otra forma, que no se incorpore al "ambiente construido".

Esta premisa se basa en el déficit actual de "disponibilidad ecológica" en las ciudades. Efectivamente, las ciudades se sustentan en la utilización de recursos que les son ajenos; es decir, para mantener sus niveles de consumo (energéticos, materiales, alimenticios, etc...) necesita un territorio mayor que su tamaño. Este concepto, conocido como la "huella ecológica" de una ciudad o un barrio, desde el punto de vista de la sostenibilidad apunta a la necesidad de que aquellos nuevos desarrollos urbanos deban planificarse atendiendo a la disponibilidad ecológica del territorio.

Dicho de forma más sencilla, solo será sostenible aquel barrio cuya su huella ecológica, es decir, que la superficie necesaria para mantener el nivel de consumo de cada habitante, no supere la disponibilidad ecológica del territorio. A modo de ejemplo, la cantidad de gasóleo que se consuma en una urbanización de nueva construcción debería estar proporcionada con la cantidad de superficie vegetal (ya sea forestada, arbustiva o cultivada) que se requiera para absorber la cantidad el dióxido de carbono emitido por la combustión del petróleo.

Con este criterio, y según estimaciones recientes, se ha concluido que en la actualidad la disponibilidad ecológica estimada a nivel mundial es de 1,5 ha por habitante, considerando la población mundial y la disponibilidad de territorio ecológicamente productivo.

Ante este dato, siempre será "más sostenible" aquella propuesta que considere el mantenimiento de la mayor superficie de territorio libre, y en el que los procesos ecológicos, sucesiones ecológicas, y competencias ecológicas tengan lugar de forma espontánea.

¿Cómo subsanar entonces esta deficiencia entre la huella ecológica generada por el crecimiento urbano y su necesidad de terrenos ecológicamente productivos, o terrenos ecológicos que palien su impacto?

El entorno de Talayuela, y en especial los suelos agrícolas de su territorio circundante, ofrecen una oportunidad privilegiada para contribuir al detrimento de la huella ecológica de los nuevos crecimientos proyectados desde el Plan, a través de la conservación de una superficie importante de territorio ecológicamente productivo, con dos objetivos fundamentales:

- Conservar y recuperar un patrimonio agrario de aprovechamiento tradicional del territorio, adaptado a las condiciones físicas y naturales de la zona, característico de Campo Arañuelo.
- Permitir la existencia de procesos ecológicos naturales localizados en la recuperación y conservación del paisaje agrario y forestal en general.

La ordenación urbanística del municipio ha de plantearse por tanto desde la perspectiva del desarrollo sostenible. Es decir, se procura la conservación de aquellos elementos de paisaje culto, con toda su carga histórica, ecológica y educativa, al tiempo que se recuperan aquellas áreas degradadas producto de la vocación de "vacío" urbano que han desempeñado las zonas de cultivo periurbanas en los últimos años.



### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

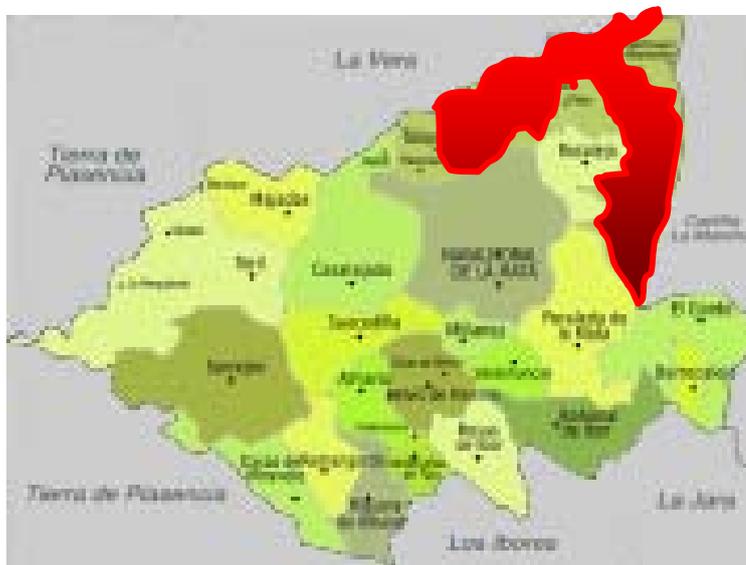
#### 3.1 LA DEFINICIÓN DEL MODELO.

##### 3.1.1 EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

El término municipal de Talayuela se localiza en el noreste de la provincia de Cáceres, en el límite con Toledo, al sur del río Tiétar y al pie del macizo de Gredos. Abarca una superficie de 193,1068 Km<sup>2</sup>, a una altitud media sobre el nivel del mar de 350 metros., se sitúa en la comarca de Campo de Arañuelo.

Se encuentra limitada por los siguientes municipios: Peraleda de la Mata, Navalmoral de la Mata, Tiétar, Rosalejo, Pueblonuevo de Miramontes, Casatejada, Collado, Cuacos, Jarandilla, Losar de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Oropesa y La Calzada de Oropesa, estos dos últimos de la provincia de Toledo.

Talayuela se encuentra dominado por la Sierra de Gredos, al norte del municipio, sobre el valle del Tiétar, y concretamente en la margen izquierda del río, el cual ejerce como límite norte del término municipal.



##### **Localización comarcal de Talayuela.**

En el pasado el núcleo más importante del municipio no era Talayuela si no Miramontes de los Peraledos, hoy abandonado. Es en los años treinta cuando se produce un importante aumento de la población de Talayuela pasando a tener 774 habitantes, y asumiendo la capitalidad real del municipio.

En los años cuarenta y cincuenta se fundan en esta zona numerosos Poblados de Colonización, estando en el término municipal de Talayuela Santa María de las Lomas y Barquilla de Pinares, del final de los años 50. Será en los años setenta cuando se produzca un importante incremento del número de viviendas en estos núcleos.

El municipio queda vertebrado fundamentalmente por las dos carreteras que lo atraviesan:

- La que lo recorre de Sur a Norte uniendo Navalmoral con Jarandilla, y a partir de ahí con toda la comarca de la Vera.
- La carretera que partiendo del casco de Talayuela hacia el Este, une todos los Poblados de Colonización.

Talayuela se ubica en la carretera Navalmoral - Jarandilla y del núcleo parte la carretera de los poblados. Su estructura urbana viene fuertemente condicionada por estas dos carreteras configurándose una estructura lineal a lo largo de la primera, que la atraviesa de Sur a Norte y que constituye su arteria principal, lugar donde se concentra toda la actividad y la mayor densidad edificatoria.

### 3.1.2 ESQUEMA ESTRUCTURAL.

---

Partiendo de la realidad consolidada en el municipio, del modelo de ocupación ya asentado con el planeamiento anteriormente vigente y tras la consideración del escenario de potencialidades urbanísticas descrito, la revisión plantea un modelo de ocupación del territorio cuyos puntos fundamentales son los siguientes:

- Planteamiento del suelo urbano residencial en práctica coincidencia con el establecido en las NNSS anteriores y las áreas que están ocupadas en la actualidad, en desarrollo de las mismas
- Inclusión de las Modificaciones Puntuales aprobadas hasta la fecha.
- Mantenimiento de los suelos consolidados en los Poblados de Colonización, a excepción de las modificaciones anteriormente citadas.
- Ampliación del polígono industrial, al sur del existente, en Santa María de Las Lomas.
- Ordenación de los suelos del Campo de Golf, situados entre Talayuela y Santa María de Las Lomas.

## 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

---

### 3.2.1 ESTRUCTURA GENERAL.

---

En términos globales, la propuesta de la revisión es continuista con respecto a los planteamientos de las NNSS vigentes en lo relativo a la ordenación del suelo urbano consolidado, basándose también en una delimitación acotada a los límites de las áreas consolidadas.

El tipo básico de la zona está condicionado por la actividad agrícola de la comarca.

Hay dos tipologías tradicionales en el casco de Talayuela. La más antigua se halla en el entorno de la iglesia. Es una tipología muy cercana a la casa verata.

La otra, dominante en todo el centro urbano, se estructura en largas manzanas de escasa anchura, dando lugar a casas unifamiliares adosadas de doble crujía y huecos a dos calles.

En la zona de ensanches del núcleo se mantienen las diferentes tipologías residenciales, que van desde la manzana cerrada de vivienda colectiva a la vivienda unifamiliar aislada, pasando por las viviendas unifamiliares adosadas y pareadas.

Dada la dinámica y el tamaño de los Poblados de Colonización, el presente Plan General propone pequeñas ampliaciones de borde y recoge, de forma puntual, las actuaciones previstas; ya sean en las Normas Vigentes, en Modificaciones Puntuales de las mismas o iniciativas nuevas, como la ampliación del polígono industrial existente en Santa María de las Lomas, dada la demanda existente.

### 3.2.1.1 NUEVOS DESARROLLOS.

El presente Plan General de Talayuela se plantea la consideración de nuevos desarrollos, haciendo compatibles las necesidades de éstos con la racionalización de los procesos de crecimiento y dando respuesta a una posible necesidad de crecimiento y consolidación.

En esta línea, se desarrollan las siguientes intervenciones:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
- Se favorece la ocupación de los solares vacantes interiores al núcleo, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Se definen los esquemas generales que completen las redes.
- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

- Ajuste de los parámetros de Aprovechamiento a lo establecido en el artículo 74 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de Octubre.

### 3.2.2 EL SUELO URBANO.

---

Dentro del suelo urbano de Talayuela se proponen las siguientes intervenciones:

- Mantenimiento de algunas áreas parcialmente desarrolladas al Oeste del núcleo, en el entorno de las calles Tirso de Molina, Guzmán el Bueno, Marqués de Salamanca, cuyo objetivo es la mejora y acabado de la urbanización.
- Mantenimiento del Suelo Urbano No Consolidado en el Suroeste del casco, proponiendo una nueva ordenación adaptada a la legislación vigente.
- Incluir dentro del suelo urbano la zona deportiva junto al cementerio municipal y el parque.
- División de los grandes desarrollos residenciales, al Este del núcleo, propuestos por las anteriores NNSS, en otros de menor tamaño para facilitar su gestión y desarrollo.
- Mantenimiento de los suelos residenciales e industriales al Sur de Talayuela, junto al Polígono de Ejido.

En cuanto a los Poblados de Colonización, el presente PGM mantiene los suelos urbanos propuestos por las anteriores NNSS, salvo pequeñas ampliaciones y ajustes de borde. Así:

- En Santa María de Las Lomas, se amplía el suelo urbano, hacia el Norte con uso residencial. Se ordenan los suelos, al sur del núcleo, para uso rotacional y se propone una bolsa de suelo al sur de la zona industrial existente como ampliación y por necesidades de demanda.
- En Barquilla de Pinares, se realizan pequeñas ampliaciones del suelo urbano, al Norte y Sur del casco, para uso residencial, y al Este ampliando la zona industrial existente.

### 3.2.3 EL SUELO URBANIZABLE.

---

Se pueden distinguir tres tipos de actuaciones en Suelo Urbanizable:

- 1) El primer grupo comprendería los sectores ya clasificados en las anteriores NNSS y sus Modificaciones, que serían:
  - SUB-01: Polígono Alcantarilla, situado al Noreste del casco de Talayuela con uso industrial. El presente PGM propone la ubicación de un Polígono Mixto Industrial y Agro-Tecnológico dentro de este sector.
  - SUB-02: El Trampal. Situado al Este de Talayuela con uso residencial. El Plan General modifica su delimitación.
  - SUB-05: Industrial Quebrada de Carcajoso. Al sur de Talayuela, entre el casco urbano y la Ronda. Su uso es industrial.
  - SUB-06: Arroyo Palancoso. Sector de uso residencial situado al sur del núcleo de Talayuela, junto al arroyo del mismo nombre.

- SUB-07: Santa María Sur. Es de uso dotacional y se encuentra al sur de Santa María de Las Lomas.
- 2) Un segundo grupo incluye las ampliaciones del casco de Talayuela y de Santa María de las Lomas:
- SUB-03: Ensanche residencial que remata una bolsa de suelo rodeada de suelo urbano, al oeste del casco de Talayuela.
- 3) El tercer grupo incluye las nuevas actuaciones separadas del núcleo principal:
- SUB-04: Talayuela Golf. Sector situado entre el núcleo de Talayuela y Santa María de Las Lomas.

#### 3.2.4 EL SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme a la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, a la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo, así como al Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero) pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscrita a esta clase de suelo, por:

- A. 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.
- B. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- C. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- D. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Al Suelo no Urbanizable se incorpora el resto del municipio no incluido dentro de las clases de Suelo Urbano y Urbanizable. No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable según las categorías establecidas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y según queda delimitada en el plano de ordenación OE-2, a escala 1/10.000.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable, y con arreglo al artículo 11.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, a la Ley de Medidas de Apoyo en Materia de

Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo, y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Plan General Municipal distingue entre el **Suelo No Urbanizable Común (SNUC)** y **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)**, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra D) del apartado anterior.

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) los siguientes terrenos:

1. Aquellos en los que se hacen presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección **ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica** o de **entorno** que en cada caso proceda, y, en todo caso, los siguientes:
  - a. Los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de **protección ambiental**.
  - b. Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos, en la variedad específica de **protección natural**.
2. Aquellos cuyas características los hacen idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de **protección estructural**.
3. Aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de **protección de infraestructuras y equipamientos**.

### 3.3 DOTACIONES PÚBLICAS.

---

La Ley del Suelo de Extremadura prevé unos estándares de cesiones de suelo para dotaciones públicas. Si bien en el casco existen suficientes equipamientos y zonas verdes, son de poca entidad, siendo necesario completar esta oferta con las dotaciones a obtener en el desarrollo de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable.

En la clasificación de las distintas dotaciones se deben distinguir en por su importancia en Red Básica y Red Secundaria, correspondiendo a determinaciones de Ordenación Estructural y de Ordenación Detallada, respectivamente.

Para el cumplimiento de los estándares de zonas verdes por habitante se delimitan en tres grandes parques como sistemas generales dentro del núcleo de Talayuela.

En la Red Básica, a su vez, se distinguen los elementos que son Sistema General y el resto, relacionando esta condición con la titularidad, destino, uso y forma de obtención.

Conforme a su uso y destino cabe distinguir, conforme a la clasificación que establece el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura son:

- **Zonas Verdes:**
  - Áreas de Juego;

- Jardines;
- Zonas de acompañamiento de viario;
- Parques.

Además de estas categorías se establece una última, que incluye los ámbitos que no cumplen ninguna de las categorías anteriores y que, por lo tanto, no computan con su superficie.

- **Equipamientos públicos:**

- Educativos;
- Deportivos;
- Culturales;
- Sanitarios;
- Asistenciales;
- Administrativos;
- Institucionales;
- Infraestructuras y Servicios Urbanos Éstos últimos, por sus especiales características serán objeto de otro apartado en esta memoria.

### **3.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.**

---

El nuevo Plan General incluye unos esquemas y determinaciones de diseño de las infraestructuras y servicios públicos básicos.

#### **3.4.1 CÁLCULO DE NECESIDADES.**

---

Para el dimensionado de las infraestructuras básicas del municipio se hace un cálculo estimativo de la capacidad residencial y de actividad que la ordenación del Plan General alcanzará con su completo desarrollo.

**CAPACIDAD DE POBLACIÓN.**

Se considera la población actual de unos 8.000 habitantes, que se podría incrementar hasta la capacidad total por nº de viviendas del Suelo Urbano, para lo cual se consideran los siguientes datos. La población total estimada es la siguiente:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA			
		Nº VIVIENDAS POBLACIÓN ESTABLE	Nº VIVIENDAS URBANIZACIONES	Nº HABITANTES POBLACIÓN ESTABLE	Nº HABITANTES 2ª RESIDENCIA
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Viv. principales	2.252		5.360	
	Capacidad remanente	951		2.263	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad NNSS anteriores	759		1.806	
	Capacidad nuevos ámbitos	344		818	
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>4.306</b>		<b>10.248</b>	<b>0</b>
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores régimen general NNSS anteriores	193		530	
	Capacidad sectores régimen general nuevos ámbitos	0		0	
	Capacidad sectores urbanizaciones autónomas NNSS		511		1.401
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>193</b>	<b>511</b>	<b>530</b>	<b>1.401</b>
SUELO NO URBANIZABLE	Capacidad viviendas en SNU (Núcleos rurales y dispersas)	175		417	
<b>TOTAL</b>		<b>4.499</b>	<b>511</b>	<b>11.194</b>	<b>1.401</b>

**SUELOS INDUSTRIALES.**

Además de la demanda residencial se debe dimensionar la demanda de agua y la generación de residuos de las zonas industriales, conforme a las siguientes superficies:

Áreas industriales existentes:	936.066 m <sup>2</sup> <sub>s</sub> .
Suelos Urbanizables Industriales	353.457 m <sup>2</sup> <sub>s</sub> .
Total:	1.289.523 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

**3.4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

La red de abastecimiento de agua alcanza a la totalidad de las viviendas de los núcleos urbanos. El estado de conservación de la red es bueno en general.

El abastecimiento tiene sistema de potabilización por floculación, decantación, filtración y esterilización, dando servicio a la totalidad de la población. Las conducciones (transporte del agua desde la captación hasta el inicio de la distribución domiciliaria) son de titularidad y gestión municipal.

Para el Suelo Urbano, conforme a lo establecido en el Plan Hidrológico del Tajo para un municipio de actividad alta y con una población prevista entre 10.000 y 50.000 habitantes, se considera una dotación de 310 litros por habitante y día, así la demanda previsible en el suelo urbano para 10.248 habitantes es de 3.176 m<sup>3</sup>/día. Para el Suelo Urbanizable sería 599 m<sup>3</sup>/día

La demanda total de agua es de **3.178 m<sup>3</sup>/día**.

Teniendo en cuenta que el Plan Territorial de Campo Arañuelo tiene previsto para el núcleo de Talayuela la mejora del abastecimiento y propone ubicar un depósito por cada núcleo que forma el municipio parecen cubiertas las previsiones. Si aún así no fueran suficientes estas propuestas, el

Ayuntamiento deberá plantear la construcción de nuevos depósitos o la ampliación de los existentes, imputando a los nuevos sectores los sobrecostes generados por su demanda.

### 3.4.3 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

---

En la actualidad, el Municipio cuenta con una depuradora con capacidad para 1.366.560 m<sup>3</sup>, de titularidad municipal y gestionada por la Mancomunidad de Servicios, que únicamente da servicio a Talayuela.

Los tratamientos aplicados son:

- Tratamiento primario: Decantador - digestión.
- Tratamiento secundario: Fangos activados.
- Tratamientos avanzados: Cloración y eliminación de nutrientes.

El resto de los núcleos (poblados de colonización) vierten directamente a los arroyos. El presente PGM recoge las determinaciones del Plan Territorial de Campo Arañuelo, el cual prevé la construcción de un EDAR en cada poblado de colonización, cumpliendo así los objetivos de mejorar el medio ambiente, tratando todas las aguas residuales antes de su vertido.

Si no fuera suficiente para las ampliaciones del núcleo, propuestas por el Plan General, cada ámbito de SUNC y de SUB deberá costear el incremento correspondiente.

Las redes de los nuevos desarrollos deberán ser separativas, con un factor de dilución de la menos 1:10.

### 3.4.4 DESVÍOS DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.

---

Los promotores de sectores de Suelo Urbanizable que estén atravesados por líneas eléctricas deberán desviarlas o soterrarlas, corriendo a cargo de ellos los gastos de estas actuaciones.

### 3.4.5 CUANTIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS.

---

El Informe de Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorpora la cuantificación de las distintas actuaciones descritas, junto con la asignación de costes a los distintos agentes implicados.

## 3.5 PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO.

---

En la Ley 9/2010, de 18 de Octubre del Suelo de Extremadura, en el artículo 70.1-1.1i se establece dentro del Contenido de los Planes Generales y como determinación estructural, la protección del patrimonio edificado, tanto a través del catálogo como de una normativa adecuada.

### 3.5.1 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.

---

#### 3.5.1.1 ELEMENTOS PUNTUALES.

La inclusión de un elemento en el catálogo de protección y la asignación de determinado nivel viene determinada por los siguientes factores:

1. Antigüedad;
2. Singularidad artística, tanto en el municipio como en un ámbito más amplio;
3. Calidad arquitectónica y constructiva;
4. Importancia histórica por haber albergado hechos de trascendencia;
5. Existencia de elementos arquitectónicos singulares propios del edificio o en su interior, que podemos clasificar:
  - a. Sistema estructural.
  - b. Organización interna.
  - c. Fachadas.
  - d. Elementos singulares.
  - e. Portada.
  - f. Blasones o Escudos.
  - g. Espadaña.
  - h. Campanas
  - i. Alero.
  - j. Arco.
  - k. Patio.
  - l. Corredor o Galería.
  - m. Rejería y otros elementos de cerrajería.
  - n. Carpinterías.
  - o. Vidrieras.
  - p. Chimeneas.
  - q. Escaleras.
  - r. Contraventanas de madera tradicionales.
6. Existencia en su interior de otro tipo de bienes culturales;
7. Uso singular ligado a la edificación.

## 3.5.1.2 ASIGNACIÓN A NIVELES DE CATALOGACIÓN.

**A. PROTECCIÓN INTEGRAL.**

Corresponde a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

En relación con los edificios con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura; y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

**B. PROTECCIÓN PARCIAL.**

Correspondiendo a edificios, elementos y agrupaciones que por su significación arquitectónica, constructiva o tipológica, o por contener parcialmente elementos de especial valor, se singularizan dentro del conjunto.

**C. PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Corresponde a:

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Estén situados en espacios urbanos de calidad destacada.

## 3.5.2 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

**ELEMENTOS EDIFICADOS**

Nº	ELEMENTO	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA
1	IGLESIA DE SAN MARTÍN DE TOURS	IPHCE	INTEGRAL
2	CORRAL DEL CONCEJO	IAVE	INTEGRAL
3	VIVIENDA	IAVE	AMBIENTAL
4	CHIMENEA DE LA FÁBRICA DE RESINA	IAVE	INTEGRAL
5	PUENTE Y CANTINA	IAVE	INTEGRAL
6	CONJUNTO DEL PINAR	IAVE	INTEGRAL
7	FUENTE DEL ROBLE	IAVE	INTEGRAL
8	CEMENTERIO	IAVE	PARCIAL
9	SECADEROS DE TABACO	IAVE	AMBIENTAL
10	FINCA DE SAN MARCOS	IAVE	PARCIAL

**ELEMENTOS SINGULARES**

Nº	ELEMENTO	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA
11	ÁRBOL SINGULAR	-	INTEGRAL

**CONJUNTOS URBANOS**

ID.	ELEMENTO	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA
C-1	CONJUNTO URBANO DE SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	-	AMBIENTAL
C-2	CONJUNTO URBANO DE BARQUILLA DE PINARES	-	AMBIENTAL

**3.5.3 BIENES ARQUEOLÓGICOS.**

No existe Carta Arqueológica del Municipio, si bien se conoce la existencia de algunos elementos singulares situados en el mismo ámbito y que se describen a continuación.

**A. DOLMEN DE LAS LOMAS**

**TIPOLOGÍA:** Monumento megalítico

**CRONOLOGÍA:** III - II milenio a. C.

**DESCRIPCIÓN:** En la finca Lomas del Medio, al Sur de la casa, muy cerca de la terminación de uno de los canales que riegan esta margen del Tiétar, se levanta un túmulo arenoso en el declive de una suave ladera. No hay ningún indicio de expoliación, por lo que su ajuar debe hallarse en el interior intacto.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Intacto

**USOS ACTUALES:** Suelo agrícola

**BIBLIOGRAFÍA:** A. González y D. Quijada (1991)

**CONTEXTO:** Ámbito rural

**OBSERVACIONES:** Propiedad privada.

**VALORACIÓN:** Interesa una excavación del monumento para conocer su estructura y recuperar el material arqueológico que pueda encontrarse en su interior.

**ELEMENTO DE MAYOR INTERÉS:**

**UBICACIÓN:** Finca Las Lomas de Talayuela, carretera de las Lomas del Poniente.

**B. DOLMEN DEL CERRO DEL PUCHERO**

**TIPOLOGÍA:** Monumento megalítico

**CRONOLOGÍA:** III - II milenio a. C.

**DESCRIPCIÓN:** La denominación de "Cerro del Puchero" vino a continuación del descubrimiento, expoliación y arrasamiento de un dolmen (probablemente de corredor corto), que se hallaba en una parcela de las Lomas del Medio. Su hallazgo se produjo durante los trabajos de conversión a regadío del lugar.

El resto de la historia es común a la de otros dólmenes extremeños: como el de la Pizarrilla en Jerez de Los Caballeros, el de Lácara en Mérida...etc., y puede resumirse en la especial predisposición por parte del paisanaje a creer que cualquier ruina antigua, sea mora, romana o prehistórica como en este caso, encierra fabulosos tesoros. En esta ocasión, la excavación no sólo se practicó en el interior, sino también en los alrededores, ya que la piedra iba a ser aprovechada como material de construcción. El resultado final, como cabe suponer, es que no se encontrara ningún tesoro y se destrozara un ajuar del cual sólo pudimos recavar unos pocos datos. En primer lugar, se halló un cuenco de cerámica en forma de casquete semiesférico, sin decoración, de pasta de color marrón y superficie alisada. En cuanto a la estructura, supimos que tenía una cámara de pequeño tamaño, formada por lajas de granito de 1m. de altura aproximadamente. Esta se encontraba abierta hacia el Este, y de ella partía un pequeño corredor, cuyo primer tramo se hallaba adintelado. Cuando se procedió a la destrucción, se comprobó que el túmulo estaba formado con tierra y cantos rodados. De todo lo cual hoy no queda más que el solar.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Desaparecido

**USOS ACTUALES:** Suelo agrícola

**BIBLIOGRAFÍA:** A. González y D. Quijada (1991)

**CONTEXTO:** Ámbito rural

**OBSERVACIONES:** Propiedad privada.

**VALORACIÓN:** Interesa excavar su emplazamiento para recuperar al menos lo que queda del ajuar.

**ELEMENTO DE MAYOR INTERÉS:**

**UBICACIÓN:** Los restos del ortostatos permanecen cerca de un secadero en la finca Lomas del Medio.

### 3.6 JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES.

---

El artículo 74 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, junto con los artículos 27 a 29 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, establece una serie de límites de la potestad del planeamiento relativos a estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a través de la fijación de unas edificabilidades máximas y unas superficies mínimas para dotaciones públicas. Se analiza en el capítulo 4 el cumplimiento de estos estándares, diferenciadamente para el suelo urbano y el urbanizable.

### 3.6.1 SUELO URBANO.

---

En el Suelo Urbano se establecen siete Zonas de Ordenación Urbanística, que corresponden a las delimitadas con las distintas tipologías y usos establecidos en la ordenación.

En el artículo 4.3.2 de la presente Memoria se analiza y justifica el cumplimiento de lo establecido en el artículo 74 de la Ley 15/2001, modificado por la Ley 9/2010.

El **Suelo Urbano No Consolidado** que clasifica el presente Plan General incluye fundamentalmente:

- Suelos ya clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes y que no han tenido desarrollo:
- Ámbitos ocupados parcialmente y que cuentan con algunos servicios urbanos e infraestructuras.

### 3.6.2 SUELO URBANIZABLE.

---

En Suelo Urbanizable, el cumplimiento de los estándares del artículo 74.2 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, queda garantizado por la remisión de su ordenación pormenorizada a planes parciales de ordenación, para cuya aprobación debe justificarse el cumplimiento de las diferentes reservas mínimas legales.

Respecto al límite máximo de aprovechamiento, se remite al artículo 4.4.3.4 de la presente Memoria.

## 3.7 TRÁFICO Y MOVILIDAD.

---

Dada la escasa dinámica del tráfico rodado del municipio no se considera necesaria la redacción de un Estudio específico de Tráfico y movilidad, si bien conviene hacer las siguientes consideraciones, incorporadas en los correspondientes documentos de ordenación y normativos del presente Plan General.

### 3.7.1 TRÁFICO RODADO.

---

La situación geográfica de Talayuela, conectando Campo Arañuelo con la Vera ha producido históricamente un importante tráfico de paso entre la A-V y Jarandilla de la Vera.

La construcción de la Ronda Este de Talayuela ha eliminado el tráfico de paso, en gran parte pesado, del casco urbano de Talayuela, quedando únicamente tráfico local.

En cualquier caso, aún hay que señalar un punto en la travesía, justo donde se encuentra la iglesia de San Martín en el que el estrechamiento de la vía dificulta la visibilidad.

Se mantiene la misma intensidad de tráfico entre los poblados de colonización, no siendo significativo y resultando bien dimensionada la red existente.

En esta nueva situación, los tráficos que afectan al municipio pueden resumirse en los siguientes grupos:

- **Tráfico ligero en las zonas residenciales.**

Es de escasa entidad, correspondiendo con la población del municipio, la composición demográfica y los hábitos de la misma.

- **Tráfico Pesado de los Polígonos Industriales.**

Al estar el Suelo Industrial en ambos extremos del núcleo central y en conexión con la Ronda Este, resuelven sus tráficos de manera autónoma, no precisando de correcciones significativas.

- **Tráfico de paso desde Navalmoral a Jarandilla de la Vera.**

Como ya se ha señalado, el tráfico de paso en dirección Sur - Norte queda absorbido por la Ronda Este de Talayuela.

### **3.7.2 MOVILIDAD URBANA Y APARCAMIENTOS.**

---

#### **3.7.2.1 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.**

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación del Plan General, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad, incluido entre los principales fines de la ordenación urbanística, que podríamos definir como la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

Un somero análisis a partir de la realidad demográfica del municipio nos permite identificar una serie de características de la población cuya consideración nos lleva a incluir como criterios explícitos del Plan General los relacionados con la movilidad.

En el horizonte previsto para el Plan General más de un 25 % de la población se va a encontrar excluida por motivos de edad de la posibilidad de conducir un vehículo a motor. Para el 75% restante podremos valorar, a partir de los análisis relativos a la movilidad en la región y extrapolables al municipio, que solamente la mitad tendrá acceso a un automóvil en el caso de mantenerse las condiciones actuales. Resulta por lo tanto oportuno favorecer un modelo de desarrollo urbano que prime la autonomía en los movimientos que hayan de desarrollarse en el término municipal, apoyando la instalación de servicios urbanos y Equipamientos que no obliguen a realizar desplazamientos fuera del propio municipio para resolver las demandas diarias y ocasionales y que no exija el uso del automóvil en la mayor parte de los desplazamientos internos.

Hemos de tener en cuenta que desde el punto de vista de la racionalidad en la administración de nuestros recursos energéticos, el control de la movilidad y su traducción en la optimización de los tránsitos diarios en el municipio se acuña como un objetivo de primera categoría para la ordenación urbana en el mismo. La racionalización de la consideración y el tratamiento de los viajes internos en el municipio será uno de los objetivos que primen en el modelo propuesto para el desarrollo urbano municipal.

Desde estas premisas, se deducen los siguientes criterios para la ordenación urbanística del municipio:

- I. Para el modelo de desarrollo global:
  - A. La preferencia de los desarrollos compactos a partir del núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y equipamientos frente a la dispersión de núcleos.
  - B. El diseño de una estructura urbana como ampliación de la existente en el municipio y en continuidad con ella.
  - C. Evitar la aparición de nuevos núcleos autónomos de primera residencia inconexos del núcleo principal, con demanda de servicios por parte de sus moradores que solo pueden ser resueltos en el núcleo urbano principal, con la consiguiente aparición de continuos desplazamientos y el consiguiente aumento de la dependencia familiar y la merma de autonomía en la mayor parte de la población allí localizada.
  - D. La localización de los nuevos suelos destinados a equipamiento colectivo y dotaciones de forma tal que resuelvan en primera instancia las demandas de la población actual y en segundo término la de la futura, primando en todo caso su utilización sin dependencia del vehículo privado, potenciando su uso con criterios de accesibilidad total para la totalidad de la población. En este sentido, se potencia la compensación de ubicaciones entre el Este y el Oeste del casco de Talayuela.
- II. Para el desarrollo de los nuevos ámbitos de urbanización
  - A. La localización de suelos para nuevos desarrollos que incorporen espacios para servicios diversos considerados como de cercanía a la vivienda, en sus propios ámbitos, lo que favorece la independencia en el funcionamiento de los nuevos barrios y no genera tránsitos continuos para resolver necesidades de abastecimiento diario.
  - B. La obligatoriedad de inclusión en los ámbitos de nuevos desarrollos (como condiciones de estructura para las ordenaciones futuras) de lugares que favorezcan la oferta de empleo, localizaciones no residenciales que contribuyan a minimizar los desplazamientos diarios residencia-trabajo para una parte de los residentes en el municipio y posibiliten una mayor autonomía de la totalidad de los mismos.
  - C. Fomentar la diversificación de usos en los ámbitos de nuevos desarrollos, incorporando lugares destinados al empleo mayoritario y a la producción, que eviten o minimicen los desplazamientos por razones de trabajo a los vecinos del municipio
- III. Para el tratamiento de los ámbitos de suelos urbanos
  - A. Fomentar la diversidad de usos en los suelos urbanos actuales, posibilitando la creación de empleo y la aparición de nuevos lugares de servicios en el núcleo urbano actual, con la consiguiente reducción de tránsitos internos y externos en el término municipal
  - B. Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes, con mantenimiento de la estructura catastral originaria potenciando la localización de usos que puedan generar nuevos empleos en el municipio aprovechando la estructura de servicios e infraestructuras existentes.
  - C. Articular un sistema de ordenanzas que posibiliten diversidad en las tipologías de vivienda que ofrezcan productos inmobiliarios diversos, admitiendo vivienda de programas pequeños, dirigidas a un importante grupo de población.

- D. Incorporar un sistema de ordenanzas para los suelos de dominio público que permita la diversidad de tipologías de Equipamiento en función de las demandas cambiantes del municipio, evitando desplazamientos para la población.

### 3.7.2.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.

En la Normativa de Urbanización se contemplan las determinaciones de la Ley 8/1997, de promoción de la accesibilidad de Extremadura y el Decreto 153/1997, por el que se prueba el Reglamento de la Ley de promoción de accesibilidad, en lo relativo a dimensiones de viario y de sus elementos, situación de elementos en la vía pública, materiales, etc.

La totalidad de los viarios interiores de los ámbitos de nueva urbanización serán preferentemente proyectados como viarios de coexistencia, justificando la capacidad para soportar los tránsitos propios de los sectores y los de paso, sin dar prioridad a los aparcamientos que en todo caso habrán de resolverse en las condiciones señaladas por la legislación vigente.

Se excluirán de las nuevas ordenaciones los fondos de saco en el interior de cualquiera de los sectores y todos los viarios públicos permitirán la continuidad de itinerarios de transporte no motorizado y emergencias. Los nuevos desarrollos definirán la estructura de red viaria secundaria como de ordenación detallada, justificando su integración en la red viaria principal definida en el Plan General.

En todo caso los criterios de diseño habrán de incorporar la normativa propia de la urbanización para todo el término municipal.

### 3.7.2.3 APARCAMIENTOS DISUASORIOS.

Con el objetivo de poder cumplir las condiciones anteriormente expresadas, es necesario dotar al núcleo de Talayuela de algunos aparcamientos próximos al centro urbano. En concreto se propone potenciar la urbanización con espacios destinados a aparcamientos en:

- Entorno del campo de fútbol.
- Vías de servicio de los Polígonos Industriales.
- Extremo Sur de la Calle Granados

En los desarrollos del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable se deberán cumplir los estándares de aparcamiento señalados en la legislación vigente, procurando agruparlos en las zonas más próximas al casco consolidado.

### 3.7.2.4 OTRAS ALTERNATIVAS DE MOVILIDAD.

Se promocionan desde el Plan General otras alternativas de transporte como son recorridos peatonales y carriles bici que enlacen los nuevos barrios que se definen.

La previsión de mayores secciones en las calles de los Suelos Urbanizables permite la instalación de carriles bici.



## 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

### 4.1 OBJETIVOS Y PROPUESTAS ESTRUCTURALES.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70-1-1.1) de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el presente Plan General establece para todo el término municipal una serie de criterios, objetivos y propuestas generales que se recogen en este apartado.

#### 4.1.1 EL TERRITORIO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General persigue los siguientes objetivos:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- La no existencia de motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado, implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
- Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- En cualquier caso, se determinarán las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos no urbanizables, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.
- Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebra el territorio del término.
- Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el

fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.

#### 4.1.2 SUELO URBANO.

---

La ordenación establecida por las vigentes Normas Subsidiarias en las áreas urbanas consolidadas se considera válida para su mantenimiento en el nuevo Plan General Municipal, si bien se introducen algunos ajustes puntuales de alineaciones, límites zonales y otras correcciones menores, derivadas en gran medida de la disponibilidad de una cartografía más actualizada y fiable.

Se incluyen así algunos suelos de borde, que cuentan con servicios urbanos, y cumplirían con las condiciones del artículo 9 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010,

Es en el nivel normativo, tanto en cuanto a condiciones generales como a condiciones particulares de zona, donde se interviene con un mayor alcance. En relación con la normativa anterior, se resuelven algunas indefiniciones, se aclaran algunos aspectos confusos de las determinaciones, etc.

En orden a conseguir esta meta, el Plan General ha de cubrir además los siguientes objetivos:

- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas. Definición los esquemas generales que completen las redes.
- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

#### 4.1.3 SUELOS DE NUEVO DESARROLLO.

---

Los sectores de Suelo Urbanizable se delimitan siguiendo los siguientes criterios:

1. Elección de las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura y de las condiciones topográficas más favorables.
2. En la medida de lo posible se procura que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas pueda contribuir a reducir los déficits existentes en las áreas consolidadas.
3. Creación de una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución.
4. Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:
  - a. Establecer los espacios libres, equipamientos y viario que se deban obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
  - b. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación en sus costes y beneficios.

5. La ordenación de los sectores se remite a su desarrollo por Plan Parcial, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general.

#### **4.1.4 DOTACIONES.**

---

El Plan General prevé las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, escombreras, cementerios etc.

#### **4.1.5 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.**

---

La Normativa Urbanística establece las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieren, en virtud de sus características o interés, así:

- Se delimitan las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.
- Se determinan las condiciones bajo las cuales sí son posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos que no reúnan valores que les hagan merecedores de especial protección.
- Se indican las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.
- Se establecen las condiciones de protección del patrimonio edificado que por sus características lo merece, así como el histórico-artístico y arqueológico.

#### **4.1.6 GESTIÓN URBANÍSTICA.**

---

Como última meta global del Plan General, cabe señalar la necesidad de redactar un documento eficaz para la gestión urbanística, que recoja en la medida de lo posible los intereses de la mayoría de los habitantes, y que sirva de instrumento práctico para encauzar la actividad urbanística y edificatoria del municipio.

#### **4.1.7 CAPACIDAD RESIDENCIAL.**

---

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por el presente Plan General, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

Se considera la población actual de unos 8.000 habitantes, que se podría incrementar hasta la capacidad total por nº de viviendas del Suelo Urbano, para lo cual se consideran los siguientes datos. La población total estimada es la siguiente:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA			
		Nº VIVIENDAS POBLACIÓN ESTABLE	Nº VIVIENDAS URBANIZACIONES	Nº HABITANTES POBLACIÓN ESTABLE	Nº HABITANTES 2ª RESIDENCIA
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Viv. principales	2.252		5.360	
	Capacidad remanente	951		2.263	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad NNSS anteriores	759		1.806	
	Capacidad nuevos ámbitos	344		818	
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>4.306</b>		<b>10.248</b>	<b>0</b>
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores régimen general NNSS	193		530	
	Capacidad sectores régimen general nuevos ámbitos	0		0	
	Capacidad sectores urbanizaciones autónomas		511		1.401
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>193</b>	<b>511</b>	<b>530</b>	<b>1.401</b>
SUELO NO URBANIZABLE	Capacidad viviendas en SNU (Núcleos rurales y dispersas)	175		417	
<b>TOTAL</b>		<b>4.499</b>	<b>511</b>	<b>11.194</b>	<b>1.401</b>

Se distingue en la tabla anterior capacidad para población estable del planeamiento y la destinada a usos turísticos o de segunda residencia.

Si bien las proyecciones de población que consideran únicamente el crecimiento natural no son muy optimistas en lo relativo al incremento de la misma, conviene tener en cuenta otros factores exógenos para el dimensionado de los suelos de Plan General.

Entre estos factores determinantes para el sobredimensionado de suelos del PGM son de destacar los siguientes:

1. La experiencia en el desarrollo de las Normas vigentes, en los que algunos suelos clasificados como urbanos o urbanizables no se han desarrollado por las excesivas pretensiones económicas de los propietarios y simplemente porque no entra en sus planes la venta o la promoción de los mismos.

Esto hace que deban buscarse otras alternativas, a la vez que no es “posible” desclasificar estos suelos.

2. En los últimos años sí se han producido iniciativas de carácter industrial. Estas nuevas actividades supondrán una importante fuente de empleo que atraerá trabajadores, siendo objetivo municipal ofrecer facilidades para que dicha población se asiente en el municipio.
3. La mejora de las comunicaciones, con la construcción de Ronda Este y la próxima construcción de AVE de Madrid a Lisboa, constituyen otro elemento determinante a la hora de atraer población.

La suma de estos factores y el dilatado tiempo de vigencia de un Plan General aconsejan ser generosos con el dimensionado de los suelos, evitando así especulación y mejorando los tiempos de ejecución de las actuaciones.

## 4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

### 4.2.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010) del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el presente Plan General clasifica el Suelo del Término Municipal en Urbano Consolidado y No

Consolidado, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010) del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

El RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo, establece las situaciones básicas del suelo a efectos urbanísticos, que deber ser asimiladas a las clases de suelo definidas en la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010). Se establece así la siguiente correspondencia con las clases de suelo establecidas por la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura:

Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (modificada por la Ley 9/2010)	RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo
Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbanizado
Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Rural
Suelo Urbanizable	Suelo Rural
Suelo No Urbanizable	Suelo Rural

El Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable tendrán consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

### 4.3 SUELO URBANO.

#### 4.3.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 9 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme al artículo 9, existen dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define las Zonas de Ordenación Urbanística en el Suelo Urbano, conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010. Se verifica el cumplimiento de las condiciones del artículo 27-1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

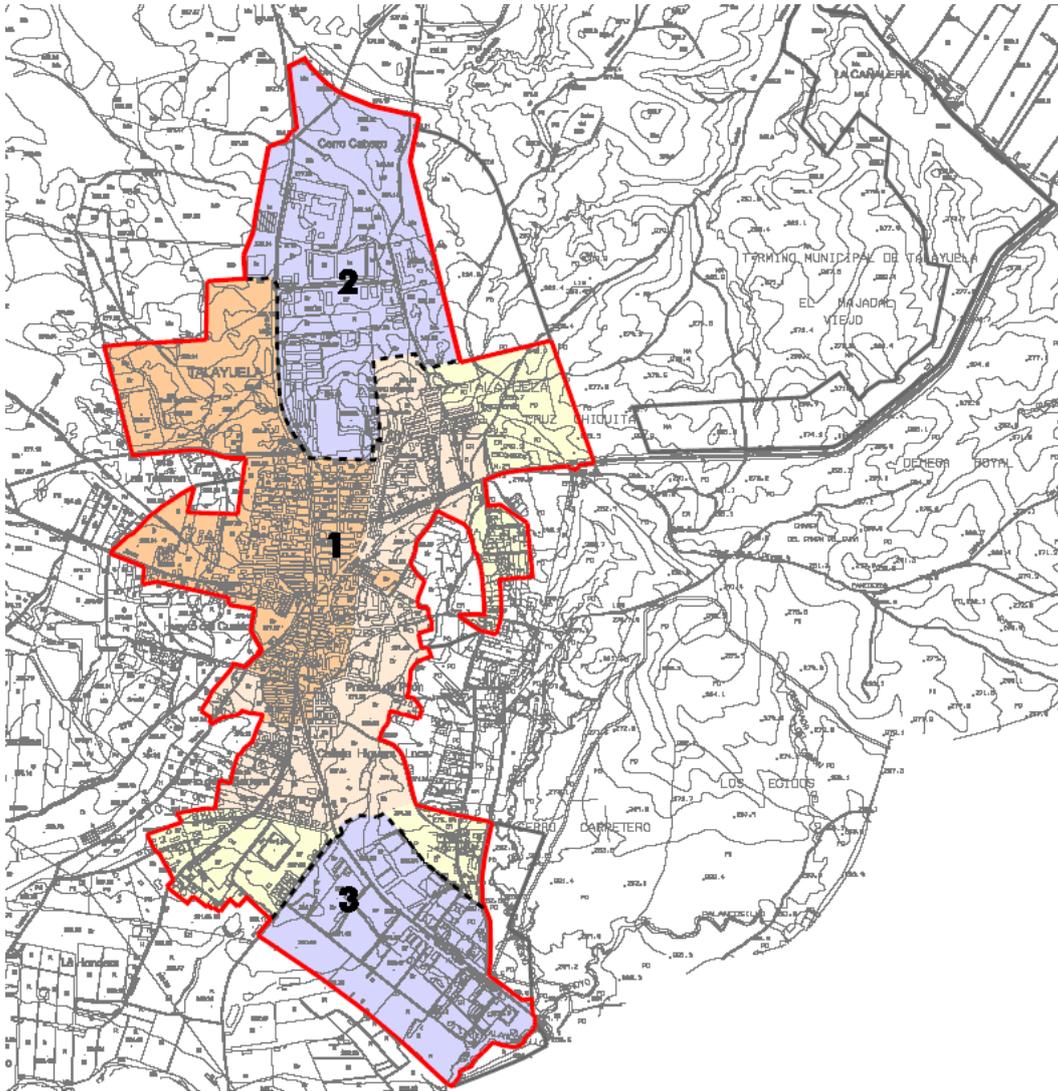
Para la justificación de la delimitación del Suelo Urbano y del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por la LSOTEX se han establecido ocho Zonas de Ordenación Urbana, para las que se incorporan las correspondientes fichas de Ordenación Estructural en la Normativa, conforme a la siguiente relación:

Z.O.U.	NOMBRE
1	TALAYUELA
2	INDUSTRIAL NORTE
3	INDUSTRIAL SUR
4	NÚCLEO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS
5	INDUSTRIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS
6	NÚCLEO RESIDENCIAL DE BARQUILLA

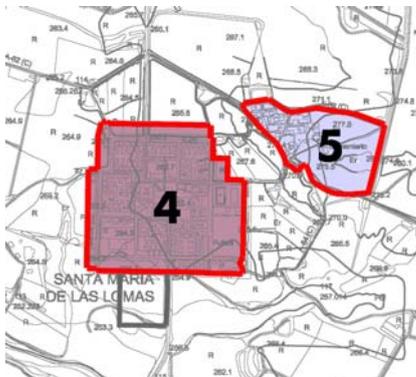
En las zonas que han sido suelo urbano tradicionalmente, es decir, que no provienen del desarrollo de ámbitos delimitados en las Normas anteriores, y que tienen pendiente completar algunos aspectos de su urbanización se delimitan unos ámbitos específicos, denominados AA-nº, para este fin. En concreto, afectan a los polígonos Industriales de Talayuela y al borde noroeste de Barquilla de Pinares.

Dentro de cada ZOU se distinguen los siguientes Usos Globales

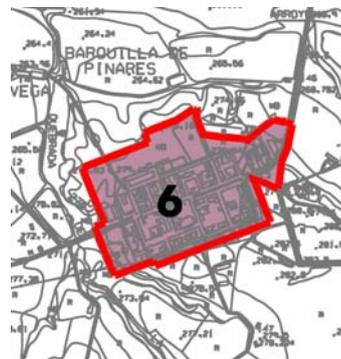
USOS GLOBALES	
	S.U. RESIDENCIAL CASCO TALAYUELA
	S.U. RESIDENCIAL ENSANCHE
	S.U. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	S.U. RESIDENCIAL POBLADOS DE COLONIZACIÓN
	S.U. INDUSTRIAL



TALAYUELA



SANTA MARÍA DE LAS LOMAS



BARQUILLA DE PINARES

### 4.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

#### 4.3.2.1 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA..

A los efectos del cumplimiento del artículo 9 de la LSOTEX se calcula sobre estas ZOUs relacionadas en el apartado anterior el grado de consolidación, conforme a la siguiente tabla.

##### TALAYUELA

Z.O.U.	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUC y AA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE UAU	% CONSOL.	≥2/3 (66,6%)
1	TALAYUELA	2.068.600	1.449.392	619.208	70,07	SI
2	INDUSTRIAL NORTE	744.313	744.313	0	100,00	SI
3	INDUSTRIAL SUR	537.532	520.889	16.643	96,90	SI
TOTAL		3.350.445	2.714.594	635.851	81,02	

##### SANTA MARÍA DE LAS LOMAS.

Z.O.U.	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSOL.(m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUNC (m2s)	% CONSOL.	≥2/3 (66,6%)
4	NÚCLEO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	178.676	165.054	13.622	92,38	SÍ
5	INDUSTRIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	63.167	38.803	24.364	61,43	NO*
TOTAL		241.843	203.857	37.986	84,29	

##### BARQUILLA DE PINARES.

Z.O.U.	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSOL.(m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUNC (m2s)	% CONSOL.	≥2/3 (66,6%)
6	NÚCLEO RESIDENCIAL DE BARQUILLA	175.408	160.639	14.769	91,58020159	SÍ
TOTAL		175.408	160.639	14.769	91,58020159	

\* El SUNC delimitado en la ZOU-5, Industrial de Santa María de las Lomas proviene de una Modificación Puntual aprobada definitivamente.

Se cumple el artículo 9.1 de la LSOTEX, superando los 2/3 de consolidación.

#### 4.3.2.2 DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El **Suelo Urbano No Consolidado** que clasifica el presente Plan General incluye fundamentalmente:

- Suelos ya clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes y que no han tenido desarrollo:

Nº	NÚCLEO	Nº NNSS	ORDENACIÓN	ESTADO
1	TALAYUELA	18 (parcial)	UR	Sin desarrollo
3	TALAYUELA	3	UR	Sin desarrollo
4	TALAYUELA	2	UR	Sin desarrollo
5	TALAYUELA	5	UR	Sin desarrollo
6	TALAYUELA	6	UR	Sin desarrollo

7	TALAYUELA	7	UR	Sin desarrollo
10	TALAYUELA	10	UR	Sin desarrollo
11	TALAYUELA	11	UR	Sin desarrollo
14	TALAYUELA	14	UR	Sin desarrollo
15	TALAYUELA	15	UR	Sin desarrollo
17	TALAYUELA	17	UR	Sin desarrollo
18	TALAYUELA	SUC	UR	Sin desarrollo
20	TALAYUELA	21	UR	Sin desarrollo

- Ámbitos que han tenido algún tipo de iniciativa aunque no estén ocupados.

Nº	NÚCLEO	Nº NNSS	ORDENACIÓN	ESTADO
2	TALAYUELA	MP Nº 40	UR	Aprobada ordenación
9	TALAYUELA	9	UR	Aprobada ordenación
13	TALAYUELA	12	UR	Aprobada MP
16	TALAYUELA	16-A-B	UR	Aprobado PE
30	SANTA MARIA	MP 32	UR	En desarrollo, pendiente terminar urbanización

- Ámbitos ocupados parcialmente y que cuentan con algunos servicios urbanos e infraestructuras.

Nº	NÚCLEO	Nº NNSS	ORDENACIÓN	ESTADO
8	TALAYUELA	8	UR	Parcelación realizada. Se encuentra parcialmente ocupada. Estado de la urbanización: Ejecución parcial de red de saneamiento y de agua potable, debiéndose completar la urbanización.
12	TALAYUELA	NUEVA	UR	Muy ocupada por edificación.
19	TALAYUELA	20	UR	Se encuentra ocupada parcialmente por edificación residencial, con los viales trazados pero sin urbanizar
21	TALAYUELA	25	UR	Alcanza un grado elevado de ocupación, tendiendo pendiente la urbanización parcial de viario. Estado de la urbanización: Se abastece desde las redes situadas en las calles de borde.
22	TALAYUELA	26	UR	Alcanza un grado elevado de ocupación, tendiendo pendiente de terminación la urbanización de viario. Tiene red de agua potable que discurre por la calle principal del ámbito.
23	TALAYUELA	22	UR	Alguna edificación
24	TALAYUELA	22	UR	Alguna edificación
25	TALAYUELA	13	UR	Estado de la Urbanización: Cuenta con red de saneamiento completa y abastecimiento de agua en la calle sur.

- Nuevos ámbitos.

Nº	NÚCLEO	Nº NNSS	ORDENACIÓN	SITUACIÓN
18	TALAYUELA	SUC	UR	Suelo urbano directo en las NNSS, no cuenta con ningún servicio ni la estructura prevista se

				corresponde con la actual.
26	TALAYUELA	NUEVA	UR	Suelo No Urbanizable en las NNSS, situado al borde del SU.
27	TALAYUELA	NUEVA	UR	Suelo No Urbanizable en las NNSS, situado al borde del SU.
28	TALAYUELA	NUEVA	UR	Suelo Urbano directo en las anteriores NNSS. Es de titularidad privada y tenía calificación dotacional en las anteriores NNSS. Mediante Convenio se cedió de forma anticipada una parcela para la construcción del Centro de Salud. Se delimita la UAU para cambiar su uso, compensando la superficie rotacional original en la parcela RDA.*
29	TALAYUELA	NUEVA	UR	Suelo Urbano directo en las anteriores NNSS con calificación dotacional y titularidad pública. Se delimita la UAU para una reordenación del ámbito con usos residenciales. Se compensa la dotación previa tanto en el propio ámbito como en la RDA.*
31	SANTA MARIA	NUEVA	UR	Suelo No Urbanizable en las NNSS, situado al borde del SU.
32	BARQUILLA	NUEVA	UR	Parcialmente Suelo No Urbanizable en las NNSS, situado al borde del SU.
33	BARQUILLA	NUEVA	UR	Suelo No Urbanizable en las NNSS, situado al borde del SU.
34	BARQUILLA	NUEVA	UR	Suelo No Urbanizable en las NNSS, situado al borde del SU.
35	PUEBLONUEVO	NUEVA	UR	Suelo Urbano directo en las anteriores NNSS con calificación dotacional y titularidad pública. Se delimita la UAU para una reordenación del ámbito con usos industriales. Se compensa la dotación previa en el propio ámbito.

\* RDA: Reserva Dotacional Acumulada.

#### 4.3.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece para el Suelo Urbano las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

- Adscripción de usos globales y compatibles;
- Determinación de la Red Básica de Dotaciones;
- Densidad máxima de edificación o Edificabilidad Lucrativa máxima;
- En las áreas residenciales, densidad máxima de población.

#### 4.3.4 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Con carácter de determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define la sectorización y los parámetros de ordenación estructural conforme al artículo 70 de la LESOTEX.

##### 4.3.4.1 SECTORIZACIÓN.

Se delimitan 34 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a la siguiente tabla:

Nº	ÁREA DE REPARTO	ZOU	NÚCLEO	SUPERFICIE	USO	COEF. EDIF	EDIF TOTAL
1	1	1	TALAYUELA	6.388	Residencial	0,700	4.472
2	2	1	TALAYUELA	32.135	Residencial	0,596	19.151
3	3	1	TALAYUELA	14.621	Residencial	0,603	8.812
4	4	1	TALAYUELA	14.689	Residencial	0,700	10.282
5	5	1	TALAYUELA	16.505	Residencial	0,592	9.763
6	6	1	TALAYUELA	29.702	Residencial	0,584	17.358
7	7	1	TALAYUELA	14.111	Residencial	0,652	9.198
8	8	1	TALAYUELA	28.565	Residencial	0,465	13.287
9	9	1	TALAYUELA	30.924	Residencial	0,477	14.766
10	10	1	TALAYUELA	16.226	Residencial	0,698	11.333
11	11	1	TALAYUELA	5.986	Residencial	0,682	4.084
12	12	1	TALAYUELA	7.158	Residencial	0,608	4.352
13	13	1	TALAYUELA	30.687	Residencial	0,550	16.879
14	14	1	TALAYUELA	18.666	Residencial	0,656	12.238
15	15	1	TALAYUELA	7.562	Residencial	0,656	4.960
16	16	1	TALAYUELA	36.435	Residencial	0,611	22.251
17	17	1	TALAYUELA	28.680	Residencial	0,492	14.122
18	18	1	TALAYUELA	29.926	Residencial	0,493	14.754
19	19	1	TALAYUELA	76.420	Residencial	0,450	34.352
20	20	1	TALAYUELA	10.855	Residencial	0,571	6.197
21	21	1	TALAYUELA	20.123	Residencial	0,463	9.309
22	22	1	TALAYUELA	24.648	Residencial	0,564	13.889
23	23	1	TALAYUELA	11.651	Residencial	0,600	6.991
24	24	1	TALAYUELA	17.176	Residencial	0,600	10.306
25	25	1	TALAYUELA	6.834	Residencial	0,700	4.784
26	26	1	TALAYUELA	22.222	Residencial	0,421	9.350
27	27	3	TALAYUELA	16.643	Industrial	0,503	8.375
28	28	1	TALAYUELA	47.412	Residencial	0,283	13.398
29	29	1	TALAYUELA	29.702	Residencial	0,584	17.358
30	30	5	SANTA MARIA	24.364	Industrial	0,655	15.957
31	31	4	SANTA MARIA	13.622	Residencial	0,636	8.660
32	32	6	BARQUILLA	6.648	Residencial	0,568	3.777
33	33	6	BARQUILLA	4.310	Residencial	0,596	2.570
34	34	6	BARQUILLA	3.811	Industrial	0,658	2.507
				<b>705.407</b>			<b>379.842</b>

Además, se delimitan los siguientes **Ámbitos a desarrollar por Actuaciones Asistemáticas**. Corresponden con las zonas que han sido suelo urbano tradicionalmente, es decir, que no provienen del desarrollo de ámbitos delimitados en las Normas anteriores, y que tienen pendiente completar algunos aspectos de su urbanización.

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE ÁMBITO (M2S)
1	POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE	357.827
2	POLÍGONO INDUSTRIAL SUR – SUBÁMBITO SUR	349.072
3	POLÍGONO INDUSTRIAL SUR – SUBÁMBITO ESTE	43.649
4	BARQUILLA DE PINARES NORTE	43.328

#### 4.3.4.2 DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Entre los ámbitos a desarrollar por Actuación Urbanizadora con el mismo uso global la diferencia de aprovechamientos no excede del 15%, agrupándose las Unidades de Actuación Urbanizadora de la siguiente forma:

USO GLOBAL	UAU Nº	RANGO DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	< 15%
RESIDENCIAL CASCO TALAYUELA	1-4-25	0,70 - 0,596	SÍ
RESIDENCIAL ENSANCHO OESTE	3-5-6-7	0,652 - 0,584	SÍ
RESIDENCIAL ENSANCHO ESTE	10-11-12-14-23-24-29	0,698 – 0,60	SÍ
RESIDENCIAL ENSANCHO NORESTE	15-16-20	0,656 – 0,571	SÍ
RESIDENCIAL ENSANCHO UNIFAMILIAR SUR	8 - 21 -22-26	0,483 – 0,421	SÍ
RESIDENCIAL ENSANCHO UNIFAMILIAR NORESTE	17-18-19	0,492 – 0,450	SÍ
RESIDENCIAL POBLADOS COLONIZACIÓN	31-32-33	0,698 – 0,566	SÍ
INDUSTRIAL TALAYUELA	27	0,503	SÍ
INDUSTRIAL POBLADOS	34	0,658	SÍ

No entran en este cómputo las siguientes Unidades, se están ejecutando.

UA-Nº	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	ESTADO
2	0,596	MP aprobada con estas determinaciones
9	0,401	Iniciado desarrollo con una ordenación que corresponde a esta edificabilidad
13	0,55	MP aprobada con estas determinaciones. Iniciado desarrollo con una ordenación que corresponde a esta edificabilidad
30	0,655	MP aprobada con estas determinaciones. Iniciado desarrollo con una ordenación que corresponde a esta edificabilidad

Ni la UA-28, que corresponde a una actuación de iniciativa pública sobre terrenos de titularidad municipal que pretende mantener la mayor superficie posible de dotaciones.

#### 4.3.4.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece para las Unidades de Actuación Urbanizadora de Suelo Urbano No Consolidado las condiciones de ordenación estructural que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 3 de la normativa urbanística.

En cada ficha se detallan las siguientes determinaciones:

- Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de la Unidad.
- Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - El uso mayoritario.
  - Los usos compatibles.
  - Los usos prohibidos.
- Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector
- Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m<sup>2</sup> construibles totales por la superficie del sector.
- Área de reparto.
- En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.
- El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

#### 4.3.4.4 SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se establece para las UAs el orden y los plazos máximos de desarrollo conforme a la siguiente tabla:

Nº	GESTIÓN	PLAZO (años)	GESTIÓN	INICIATIVA	DESARROLLO
1	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
2	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
3	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
4	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
5	UR	6	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
6	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
7	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
8	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
9	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
10	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
11	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
12	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución

13	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
14	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
15	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
16	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
17	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
18	UR	4	Directa	Iniciativa Pública	Programa de Ejecución
19	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
20	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
21	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
22	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
23	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
24	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
25	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
26	UR	6	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
27	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
28	UR	6	Directa	Iniciativa Pública	Programa de Ejecución
29	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
30	UR	2	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
31	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
32	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
33	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución
34	UR	4	Indirecta	Iniciativa Privada	Programa de Ejecución

#### 4.4 SUELO URBANIZABLE.

##### 4.4.1 DEFINICIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010.

El ejercicio de los derechos de los propietarios de estos suelos habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo, así como a lo establecido en la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010) de Extremadura.

Se delimitan 9 sectores de Suelo Urbanizable en el municipio de Talayuela, destinadas a usos Residencial, Industrial y Dotacional.

##### 4.4.2 CONDICIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan General, requerirá la previa aprobación del Proyecto de Ejecución y del Plan Parcial de Ordenación correspondiente a cada sector de Suelo Urbanizable, según lo establecido en el artículo 71 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010.

Conforme al artículo 71, el Plan General establece, el límite de los sectores, su aprovechamiento y otros parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

### 4.4.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

#### 4.4.3.1 DETERMINACIONES.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define la sectorización y los parámetros de ordenación estructural en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010.

#### 4.4.3.2 SECTORIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiendo su relación y los plazos para el comienzo de su desarrollo, entendiéndose como tal la presentación del Plan Parcial, en el siguiente listado:

Nº	NOMBRE	USO	PLAZO (años)	GESTIÓN	INICIATIVA
1	POLÍGONO INDUSTRIAL AGRO-TECNOLÓGICO ALCANTARILLA	Industrial	8	Directa	Iniciativa Pública
2	EL TRAMPAL	Residencial Urb. autónoma	4	Indirecta	Iniciativa Privada
3	LOS TALLARES	Residencial	8	Indirecta	Iniciativa Privada
4	TALAYUELA GOLF	Residencial Urb. autónoma	6	Directa	Iniciativa Pública
5	INDUSTRIAL QUEBRADA DE CARCAJOSO	Industrial	4	Indirecta	Iniciativa Privada
6	ARROYO PALANCOSO	Residencial	4	Indirecta	Iniciativa Privada
7	SANTA MARÍA SUR	Dotacional	8	Directa	Iniciativa Pública

#### 4.4.3.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece para cada sector de Suelo Urbanizable las condiciones de ordenación estructural que se recogen de forma individualizada en las fichas de la normativa urbanística.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

- Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.
- Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
- Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - El uso mayoritario.
  - Los usos compatibles.
  - Los usos prohibidos.

- Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m2 construibles brutos como en m2 construibles por cada m2 de suelo de sector.
- Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m2 construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.
- Áreas de reparto.
- En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.
- El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

#### 4.4.3.4 CUADROS RESUMEN.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General, junto con las Determinaciones de Ordenación estructural que el Plan General establece para cada uno y el Área de Reparto en que se encuentran.

Se establecen las siguientes **áreas de reparto** para los sectores de Suelo Urbanizable delimitados.

Nº	USO	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	APROV MEDIO ÁREA REPARTO (m2/m2)	EDIF. TOTAL (m2c)
1	Industrial	B	258.747	0,287	77.624
2	Residencial	A	64.586	0,408	25.835
3	Residencial	A	22.210	0,408	8.884
4	Residencial Urb. Autónoma	C	639.021	0,201	127.804
5	Industrial	B	94.710	0,287	28.413
6	Residencial	E	24.631	0,200	4.926
7	Dotacional	D	20.428	0,270	5.516

ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	APROV. TOTAL (m2c)	APROV. MEDIO A.R (m2/m2).	SECTORES	USO
A	86.796	86.796	35.413	0,41	2-7	Residencial Unifamiliar Suburbano
B	353.457	353.457	101.531	0,29	1-5	Industrial
C	639.021	639.021	128.443	0,20	9	Residencial urbanización autónoma (segunda residencia)
D	20.428	20.428	5.516	0,27	8	Dotacional privado
E	24.631	24.631	4.926	0,20	6	Residencial Unifamiliar Suburbano Baja Densidad

## 4.5 SUELO NO URBANIZABLE.

---

### 4.5.1 DELIMITACIÓN.

---

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

### 4.5.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

---

Conforme al artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, a la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo, así como al Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero) pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscrita a esta clase de suelo, por:

- A. 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.
- B. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- C. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- D. 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, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Al Suelo no Urbanizable se incorpora el resto del municipio no incluido dentro de las clases de Suelo Urbano y Urbanizable. No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable según las categorías establecidas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y según queda delimitada en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Dentro del suelo no urbanizable se ha distinguido entre las categorías de suelo común y protegido, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra D) del apartado anterior.

Las categorías definidas para el SNU son:

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
  - a. SNUP-N1 de protección natural del Corredor Ecológico Entorno de los Pinares del Tiétar
  - b. SNUP-N2 de protección natural de ZEPA y LIC Río y Pinares del Tiétar.
  - c. SNUP-N3 de protección natural de L.I.C. Cañada del Venero
  - d. SNUP-E1 de protección estructural agraria.
  - e. SNUP-E2 de protección estructural forestal y de dehesa.
  - f. SNUP-E3 de protección estructural de vías pecuarias.
  - g. SNUP-C1 de protección cultural de yacimientos arqueológicos.
  - h. SNUP-I de protección de infraestructuras.

En resumen, con esta clasificación se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, a la vez que se recoja desde el planeamiento la legislación sectorial vigente de incidencia territorial en la zona, como sucede en el caso de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Ley de Conservación de la Naturaleza, Ley de Aguas, la Ley de Carreteras, La Ley de Montes o la Ley de Vías Pecuarias.

La delimitación de este tipo de suelo ha de ser entendida como un todo continuo, en el que si bien se definen las categorías de manera desagregada, algunos suelos están afectados por varias protecciones distintas, derivadas de legislaciones sectoriales complementarias. Así, se distinguen en el plano dos tipos de coberturas:

- Un primer nivel incluiría las representadas por rellenos de color, que cubren la totalidad del municipio y que corresponden con las distintas condiciones físicas del territorio.
- Un segundo nivel, representado por tramas o líneas, añadiría condiciones complementarias a las afectadas por legislación sectorial o figura de protección específica.

Además de las categorías de Suelo No Urbanizable serán de aplicación condiciones complementarias conforme a las siguientes afecciones sectoriales en los ámbitos correspondientes:

1. Protección Hidrológica, conforme a la Ley de Aguas.
2. Protección de Hábitats de Interés, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
3. Protección Infraestructuras: Afecciones de carreteras que incluye las bandas a ambos lados de las carreteras con limitaciones a las actividades. Conforme a la Ley de Carreteras de Extremadura.

Protección de las bandas de afección de las líneas eléctricas.

4. Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos, conforme a la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
5. Afección por la Ley de Montes.

Y además:

1. Para la totalidad del territorio del Municipio se establece una protección superpuesta a las concretas de cada ámbito por estar incluido en zonas reguladas por de la Directiva Europea 79/409 sobre protección de aves.
2. Se delimitan los ámbitos correspondientes a los núcleos rurales tradicionales existentes en el municipio. Estos ámbitos no constituyen en sí mismos una categoría de Suelo No Urbanizable, encontrándose en suelos de distinto tipo y condición. Se asignan unas condiciones complementarias a las establecidas para la categoría de Suelo No Urbanizable en que se encuentren, reflejadas en la ficha de Condiciones Particulares correspondientes.
3. Se delimita un área de concentración de actividades agropecuarias, donde se establecen unas condiciones particulares referidas a usos y edificación.

También será de aplicación la **Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas**, que indica que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público y, por tanto, según el artículo 70, punto 1.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura el: *"tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal, y, por último, lo que dispone el artículo 122 de la anteriormente señalada Ley de Minas, que indica que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"*

#### 4.5.3 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUP-C).

---

Con arreglo al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**) los terrenos que resultan 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, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

#### 4.5.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP).

---

Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal distingue entre:

##### 4.5.4.1 SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN NATURAL. (SNUP-N).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos.

1. **Suelo No Urbanizable de protección natural del Corredor Ecológico "Entorno de los Pinares del Tiétar". (SNUP-N1).**

El Corredor Ecológico y de Biodiversidad del “Entorno de los Pinares del Tiétar”<sup>1</sup> se declaró con arreglo al artículo 16 de la Ley Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura<sup>2</sup>, como figura que resulta adecuada a las características particulares y valores del área a proteger del entorno de los pinares del Tiétar.

Las llanuras arenosas situadas en la margen izquierda del río Tiétar, en los términos municipales de Majadas de Tiétar, Casatejada y Talayuela, mantienen unas masas de pinar bien desarrolladas, que destacan sobre el entorno de cultivos intensivos. Estos pinares acogen a una rica comunidad de especies forestales protegidas (Cigüeña Negra, Azor, Gavilán, Águila Culebrera, Águila Calzada, Milano Real, Halcón Abejero y Alcotán, entre otras). Del mismo modo, sirven de refugio a especies de flora con escasa representación en nuestra Comunidad.

Engloba la totalidad del cauce natural (alveo) y del bosque galería de sus riberas en una banda de 5 m a ambos lados del mismo. Asimismo, el espacio engloba el total de la superficie ocupada por los pinares en el denominado Pinar de Majadas o de la Ollilla. Asimismo, se incluyen las áreas no utilizadas por cultivos que permiten la unión de estos pinares con los bosques galería del Tiétar:

Se ha considerado oportuno establecer una categoría específica de protección para estos suelos, como integrantes de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura con arreglo a la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

## **2. Suelo No Urbanizable de protección natural de ZEPA y LIC Río y Pinares del Tiétar. (SNUP-N2).**

El término municipal queda parcialmente incluido dentro del espacio catalogado por la Junta de Extremadura como Zona de Especial Protección para las Aves “Río y Pinares del Tiétar” (ES0000427), en cumplimiento de la Directiva Aves de la Unión Europea, de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

Este ámbito coincide en gran parte con el LIC Río Tiétar (ES4320031), siendo conveniente entenderlos como un conjunto.

En estos lugares se han de aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o reestablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las cuales se haya designado el lugar.

Se ha considerado oportuno establecer una categoría específica de protección para estos suelos, como integrantes de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura con arreglo a la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

## **3. Suelo No Urbanizable de protección natural de LIC Cañada del Venero (SNUP-N3).**

Además de los incluidos en la categoría N2, en Talayuela existe el Lugar de Interés Comunitario Cañada del Venero (ES4320062), situado al sureste del municipio.

En estos lugares se han de aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o reestablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las cuales se haya designado el lugar.

---

<sup>1</sup> DECRETO 63/2003, de 8 de mayo, por el que se declara al “Entorno de los Pinares del Tiétar” Corredor Ecológico y de Biodiversidad

<sup>2</sup> Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura

Se ha considerado oportuno establecer una categoría específica de protección para estos suelos, como integrantes de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura con arreglo a la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

#### 4.5.4.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES Y LAGUNAS (SNUP-A1).

Estos suelos incluyen los cauces y lagunas del municipio, que no están en otras figuras de protección natural, y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas, y de forma extraordinaria una franja de anchura variable en el entorno al río Tiétar, abarcando la mayor parte de la zona de inundación.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

#### 4.5.4.3 SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. (SNUP-E).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural.

##### 1. Suelo No Urbanizable de protección estructural Agraria. (SNUP-E1).

Se refiere a los terrenos agrícolas del entorno del río Tiétar.

Estos suelos agrupan cultivos agrícolas de regadío y áreas de pastizales intercalados con las parcelas agrícolas, incluyendo alguna edificación dispersa.

Se trata de los suelos con mayor valor y potencial agrícola del municipio. Por ello se considera necesario sea mantenido al margen del proceso de urbanización diseminada.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y aprovechamiento agrícola.

##### 2. Suelo No Urbanizable de protección estructural forestal y de dehesa. (SNUP-E2).

Se refiere en su mayoría a los terrenos pertenecientes a los Montes de Utilidad Pública y terrenos forestales y de dehesa existentes en el municipio.

El interés forestal de estos terrenos, a los que se añade un alto valor ecológico y paisajístico hace que los mismos deban ser mantenidos al margen del proceso urbanizador.

Estas dehesas alternan los pastizales provistos de encinas y alcornoques de cierto porte e importancia, con áreas más o menos desarboladas cubiertas de matorral.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, en especial la actividad ganadera extensiva, así como la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen. Esto no significa que el resto de los suelos protegidos bajo otras figuras carezcan

de valor faunístico, sino que es en estos suelos donde la fauna encuentra su mejor refugio y fuente de alimentación, presentándose esta como uno de los principales argumento para su protección.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y de producción ganadera extensiva.

El régimen de protección de estos suelos es el establecido en aplicación de la legislación forestal y en concreto de la Ley de Montes.

### **3. Suelo No Urbanizable de protección estructural de Vías Pecuarias (SNUP-E3).**

Se trata de aquellos terrenos pertenecientes a vías pecuarias clasificadas en el término municipal. Se ha optado por incluir bajo esta categoría de suelo aquellos caminos públicos objeto de la Ley de Caminos Públicos de Extremadura.

Su régimen se regulará por las determinaciones de las leyes de:

- Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

#### **4.5.4.4 SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SNUP-C).**

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales y en concreto los siguientes:

##### **1. Bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos.**

Se trata de aquellos terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, así como aquellos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En el Municipio de Talayuela no existe ningún elemento inventariado, si bien se supone la existencia de dos elementos arqueológicos, que son delimitados un una única área en el plano de ordenación, de forma preventiva.

#### **4.5.4.5 SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SNUP-I)**

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

##### **1. SNUP-I1, de Protección de Carreteras.**

Conforme a:

- Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

## 2. SNUP-I2, de Protección Ferroviaria.

Conforme a:

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre)
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.
- Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre).

## 3. SNUP-I3, de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

### 4.5.5 OTRAS PROTECCIONES Y AFECCIONES.

---

Las protecciones y/o afecciones incluidas en este artículo se superponen a las categorías de Suelo No Urbanizable establecidas en el artículo anterior, generando condiciones complementarias en las actuaciones.

#### 4.5.5.1 HÁBITATS DE INTERÉS.

Incluye aquellos terrenos que no perteneciendo a categorías de protección anteriores, sí que presentan hábitats de interés. La mayor parte de estos terrenos pertenecen a hábitats naturales de importancia para la biodiversidad, con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente, recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Son hábitats naturales cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Dentro de esta categoría se incluyen matorrales de jara y retama, dehesas y bosques de encina, pastizales y formaciones de matorral mediterráneo de interés natural.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

Conforme a:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

#### 4.5.5.2 PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

Incluye los cauces del municipio y de forma extraordinaria una franja de anchura variable en el entorno al río Tiétar, abarcando la mayor parte de la zona de inundación.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

La protección de este entorno de los cauces ha de ser entendida además como margen de seguridad con el objetivo de minimizar los riesgos de inundación, o cuanto menos sus efectos negativos sobre instalaciones, infraestructuras o edificaciones, preservándose así unos terrenos poco aptos para ningún tipo de edificación.

Conforme a:

- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007).

#### 4.5.5.3 PROTECCIÓN POR LA LEY DE MONTES.

Es de aplicación en parte del suelo incluido en la categoría de Protección Estructural forestal y de dehesa. Complementa las condiciones establecidas en dicha categoría.

#### 4.5.5.4 PROTECCIÓN CONFORME A LA DIRECTIVA EUROPEA 79/409.

El Municipio de Talayuela se encuentra incluido en los ámbitos de protección de aves IBA305 "Bajo Tietar y Rampa de La Vera" e IBA 306 "Campo Arañuelo – Embalse de Valdecañas".

En las actividades que se realicen en el SNU se deberá tener en cuenta lo establecido en dicha directiva. Se tendrá especial cuidado en la situación de nuevas líneas eléctricas, intentando minimizar la afección a la fauna.

#### 4.5.5.5 NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

Con el objeto de facilitar una mejor protección del SNU, y atendiendo al reconocimiento y regulación explícita de prácticas tradicionales en la ocupación del espacio en la comarca, se recoge la posibilidad de desarrollo y consolidación de núcleos rurales.

Se entiende como tales a los grupos de edificios en el medio rural utilizados para la residencia concentrada en régimen de diseminado, así como la ubicación aneja de ciertas instalaciones agrarias.

Los núcleos rurales en ningún caso tendrán consideración de suelo urbano, por cuanto su desarrollo se prevé al amparo de lo dispuesto en la legislación vigente para el Suelo No Urbanizable, en evitación precisamente de la posibilidad de surgimiento de núcleos de población.

Se consideran dos tipos de núcleos rurales en Talayuela dentro de los existentes en Extremadura.

- Cortijos, que tienen la finalidad de regular el poblamiento diseminado en las grandes explotaciones agrícolas.
- Poblados Rurales de Regadío, que tienen la finalidad de regular el poblamiento diseminado en las pequeñas propiedades de área de regadíos de pequeña propiedad de la Vega del río Tiétar.

En el municipio se localizan los siguientes núcleos.

REF.	NOMBRE	CATEGORÍA DE SNU EN QUE SE ENCUENTRA	SUPERFICIE (m2)
1	LA VEGA DE SANTA ANA 1	SNUP-N2	151.070
2	LA VEGA DE SANTA ANA 2	SNUP-N2	27.937
3	EL SOTO	SNUP-N2-E1	98.184
4	CASAS DE BERGAS	SNUP-E1-A1	168.698
5	LOMAS DE PONIENTE	SNUP-E1	59.704
6	LOMAS DEL MEDIO	SNUP-E1	78.547
7	CHARCA DEL REJOSILLO	SNUP-E2	167.888
8	CASAS DEL CENTENILLO	SNUP-E1	57.418
10	CASAS DE LA BARQUILLA	SNUP-N2	221.489
11	EL BEREZAL	SNUP-E1	62.069
12	CASAS HROS. FERNÁNDEZ REBATE	SNUP-N2	24.423
20	CASAS DEL LOTE	SNUP-E1	23.000
21	CASERÍO HUERTAS DE ABAJO	SNUP-N2-E1	40.096
25	CASERÍO DE SAN MARCOS	SNUP-E2-A1	51.414
26	CASAS CERRO VERDE NORTE	SNUP-E1	18.690

#### 4.5.6 DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Con carácter de Determinaciones Ordenación estructural, el presente Plan General establece en Suelo No Urbanizable las siguientes condiciones, conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010), del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

- Normas de protección que procedan en cada suelo, en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos.
- Para cada clase de suelo, calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
- Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización, que garanticen su adaptación al entorno.

#### 4.6 CUANTIFICACIÓN.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo del presente Plan General.

## 4.6.1 SUELO URBANO.

	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )
SUELO URBANO CONSOLIDADO	3.070.584
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	688.606
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>3.759.190</b>

## 4.6.2 SUELO URBANIZABLE.

Nº	NOMBRE	USO	SUPERFICIE SECTOR (m <sup>2</sup> s)	EDIF. TOTAL (m <sup>2</sup> c)
1	POLÍGONO AGRO-TECNOLÓGICO ALCANTARILLA	Industrial	258.747	77.624
2	EL TRAMPAL	Residencial	64.586	25.835
3	LOS TALLARES	Residencial	22.210	8.884
4	TALAYUELA GOLF	Residencial Urb. Autónoma	639.021	127.804
5	INDUSTRIAL QUEBRADA DE CARCAJOSO	Industrial	94.710	28.413
6	ARROYO PALANCOSO	Residencial	24.631	4.926
7	SANTA MARÍA SUR	Dotacional	20.428	5.516

## 4.6.3 RESUMEN GLOBAL.

CLASES DE SUELO	
	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )
SUELO URBANO CONSOLIDADO	3.070.584
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	688.606
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>3.759.190</b>
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	111.427
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL AUTÓNOMO	639.021
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	353.457
SUELO URBANIZABLE DOTACIONAL	20.428
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.124.333</b>
<b>SNUC</b>	<b>144.114</b>
SNUP-N1	9.202.870
SNUP-N2	26.520.100
SNUP-N3	10.242.867
SNUP-A1	28.794.300
SNUP-E1	34.449.900
SNUP-E2	76.222.300
SNUP-I	2.646.841
<b>SNUP</b>	<b>188.079.178</b>
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>188.223.292</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>193.106.815</b>

\* Incluye los Núcleos Rurales

#### 4.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX.

##### 4.7.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.1 DE LA LSOTEX

###### 4.7.1.1 JUSTIFICACIÓN RELATIVA A LÍMITES DE EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO.

Para la verificación del cumplimiento de las condiciones del artículo 74.1 de la LSOTEX y del 27.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura se calcula la edificabilidad materializable conforme a la división del Suelo Urbano en las ZOUs.

Z.O.U.	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSOL. (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUNC	% CONSOL.	≥2/3 (66,6%)	EDIF. ESTIMADA SUC (m <sup>2</sup> c)	EDIF. ESTIMADA SUNC (m <sup>2</sup> c)	EDIF. ESTIMADA TOTAL (m <sup>2</sup> c)	EDIF. BRUTA PGM (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
1	TALAYUELA	2.068.600	1.449.392	619.208	70,07	SI	1.116.361,22	340.277	1.456.637,80	0,70
2	INDUSTRIAL NORTE	744.313	744.313	0	100,00	SI	561.611,60	0	561.611,60	0,75
3	INDUSTRIAL SUR	537.532	520.889	16.643	96,90	SI	339.708,60	8.375	348.084,00	0,65
4	NÚCLEO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	178.676	165.054	13.622	92,38	SI	118.351,20	8.660	127.011,00	0,71
5	INDUSTRIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	63.167	23.600	24.364	37,36	NO	21.240,00	15.957	37.197,00	0,34
7	NÚCLEO RESIDENCIAL DE BARQUILLA	175.408	160.639	14.769	91,58	SI	117.765,78	6.347	124.113	0,71
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>3.767.696</b>	<b>3.063.887</b>	<b>688.606</b>	<b>81,3198993</b>		<b>2.275.038</b>	<b>379.616</b>	<b>2.654.654</b>	<b>0,70</b>

La edificabilidad bruta en el conjunto del suelo urbano del municipio es de 0,70 m<sup>2</sup> edificados / m<sup>2</sup> de superficie total, si bien su distribución entre las Zonas Urbanísticas consideradas oscila entre 0,75 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en la zona industrial de Talayuela y 0,66 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, en las áreas residenciales menos densas de Talayuela, donde además se concentran gran número de equipamientos.

En ningún caso supera 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Conforme al artículo 74.1 de la LSOTEX y el 27.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en aquellas ZOUs donde el planeamiento anterior prevea una edificabilidad superior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no pueden plantearse incrementos de aprovechamiento, debiendo procurarse su disminución. Examinando la tabla anterior, se deduce que ninguna se encuentra en esta situación; pudiendo ser el resto del suelo urbano objeto de actuaciones y determinaciones que pudieran aumentar su edificabilidad, con la única limitación del mantenimiento del nivel de dotaciones públicas.

###### 4.7.1.2 JUSTIFICACIÓN RELATIVA AL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR Y DEL CORRESPONDIENTE INCREMENTO DE DOTACIONES.

En relación con el Suelo Urbano Consolidado cabe comparar las superficies y edificabilidades de cada ordenanza para establecer el posible incremento de edificabilidad respecto a las permitidas en las NNSS.

NNSS	SUPERFICIES				
	ORDENANZA	TALAYUELA	SANTA MARÍA	BARQUILLA	TOTAL
2	154.117	21.647	24.026		199.790
3	78.036	0	0		78.036
4	0	0	0		0

PGM	SUPERFICIES				
	ORDENANZA	TALAYUELA	SANTA MARÍA	BARQUILLA	TOTAL
2	177.755	9.734	25.714		213.203
3	0	0	0		0
4 (3)	51.196	0	3.272		54.468
5 (4)	5.135	0	0		5.135
8 (incremento)	0	0	2.465		2.465

ORDENANZA NNSS	EDIFICABILIDAD NNSS (m2/m2)	ORDENANZA PGM	EDIFICABILIDAD NNSS (m2/m2)	ÁMBITO ORDENANZA	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m2c)
1	Volumen*	1	Volumen*	Coincidente	0
2	Volumen*	2	Volumen*		24.143
		3	1,5		0
3	1	4	1		-23.568
4	0,7	5	0,7		3.595
5	Volumen (1,5)	6	1.5	Coincidente	0
6	1	7	1	Coincidente	0
7	0.9	8	0,9		2.219
8	0.8	9	0,8	Coincidente	0
9	Volumen (0.8)	10	0,8	Coincidente	0
<b>TOTAL</b>					<b>6.388</b>

CESIONES CORRESPONDIENTES AL INCREMENTO (m2s)	2.236
---	-------

CESIONES DOTACIONALES NNSS (m2s)	667.847
CESIONES DOTACIONALES PGM (m2s)	728.460
INCREMENTO CESIONES (m2s)	60.613

\* No se han cambiado las condiciones de ocupación y altura.

El incremento de edificabilidad se compensa con ampliamente con el incremento de dotaciones previstas en el PGM, cumpliéndose lo establecido en la LSOTEX.

La obtención, en su caso, de cada dotación viene explicada en las tablas incluidas en el capítulo 4.9 de la presente Memoria.

Para el Suelo Urbano No Consolidado las Unidades de Actuación Urbanizadora resuelven sus cesiones cumpliendo siempre los mínimos de la legislación vigente, según se describe y cuantifica en la tabla del artículo 4.7.2.1 y en las fichas correspondientes, dándose los siguientes casos:

1. Resuelven todas sus cesiones en su propio ámbito.
2. En aquellas en las que, por configuración física, grado de ocupación previa o que han iniciado su desarrollo, no es posible la localización de buenas condiciones de aprovechamiento de las dotaciones locales:

- a. Se monetiza total o parcialmente para la obtención de una gran parcela (RDA, Reserva Dotacional Acumulada) situada al sureste del núcleo residencial de Talayuela. Esta situación afecta a las UAs 21, 22, 23, 28 y 29.
- b. Se monetizan total o parcialmente sin una asignación precisa de suelos a obtener, pudiendo destinar el ayuntamiento esos ingresos conforme a la legislación vigente.

#### **4.7.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.2 DE LA LSOTEX.**

---

##### **4.7.2.1 LÍMITES MÁXIMOS DE EDIFICABILIDAD EN LOS NUEVOS DESARROLLO PREVISTOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.**

Al ser Talayuela un municipio situado en el tramo de población inferior a 20.000 habitantes, la edificabilidad máxima para los nuevos desarrollos es de  $0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ , cumpliéndose en todos los nuevos ámbitos de SUNC y todos los Sectores de SUB.

En estos ámbitos se deberán prever las siguientes reservas mínimas, pudiéndose monetizar todo o parte de las mismas en SUNC si las condiciones físicas y circunstancias del ámbito no permitieran la localización de las mismas en condiciones de óptimo aprovechamiento público:

- 1) Ámbitos con uso residencial:
  - a)  $35 \text{ m}^2$  de suelo para dotaciones públicas por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos, distribuidos de la siguiente forma:
    - i) Zonas Verdes  $> 15 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  construidos, y siempre mayor del 10% del ámbito;
    - ii) Equipamientos  $> 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  construidos.
- 2) Ámbitos con uso industrial:
  - a) Reserva de suelo dotacional  $> 15\%$  del total del suelo ordenado, destinándose dos tercios a zonas verdes.

En las siguientes tablas se justifican los estándares anteriores, **completándose los datos en las correspondientes fichas de ordenación detallada de la normativa urbanística:**

SUNC Nº	USO	COEF.EDIF	< 0,7 m2/m2	MÍNIMO EQUIP. S/LESOTEX (m2)	EQUIP EN ÁMBITO s/ORD	EQUIP EN RDA* s/ORD	MÍNIMO ZONAS VERDES S/LESOTEX (m2)	ZONAS VERDES EN ÁMBITO s/ORD	ZONAS VERDES EN RDA* s/ORD	PREVISIÓN APARC. (plazas públicas)
1	Residencial	0,700	Sí	894	0	0	671	0	0	22
2	Residencial	0,596	Sí	MP aprobada	3.498	0	MP aprobada	3.226	0	96
3	Residencial	0,603	Sí	1762	2.112	0	1462	2.128	0	44
4	Residencial	0,700	Sí	2056	0	0	1542	1.613	0	51
5	Residencial	0,592	Sí	1953	0	0	1650	0	0	49
6	Residencial	0,584	Sí	1944	0	0	1403	1501	0	49
7	Residencial	0,652	Sí	1840	0	0	1411	1.411	0	46
8	Residencial	0,465	Sí	2657	0	0	2856	654	0	66
9	Residencial	0,477	Sí	MP aprobada	1.541	0	MP aprobada	3.627	0	74
10	Residencial	0,698	Sí	2267	3.375	0	1700	1.740	0	57
11	Residencial	0,682	Sí	817	1.374	0	613	1.108	0	20
12	Residencial	0,608	Sí	870	0	0	353	0	0	22
13	Residencial	0,550	Sí	MP aprobada	2.353	0	MP aprobada	3.555	0	84
14	Residencial	0,656	Sí	2488	2.624	0	1836	2.014	0	61
15	Residencial	0,656	Sí	992	1.119	0	744	822	0	25
16	Residencial	0,611	Sí	s/P. desarrollo	1.759	0	s/P. desarrollo	3.619	0	111
17	Residencial	0,492	Sí	2824	2.824	0	2868	2.972	0	71
18	Residencial	0,493	Sí	2951	3.533	0	2993	3.061	0	74
19	Residencial	0,450	Sí	6870	6.870	0	7642	7.642	0	172
20	Residencial	0,571	Sí	1239	1.549	0	1086	1.159	0	31
21	Residencial	0,463	Sí	1862	0	1.862	2012	2.186	0	47
22	Residencial	0,564	Sí	2381	0	0	2465	1.287	1.178	69
23	Residencial	0,600	Sí	1398	0	1.398	1192	1.192	0	35
24	Residencial	0,600	Sí	2061	2.276	0	1718	1.718	0	52
25	Residencial	0,700	Sí	957	0	0	718	0	0	24
26	Residencial	0,421	Sí	1870	1.870	0	2222	2.644	0	47
27	Industrial	0,503	Sí	**	0	0	2496	2.692	0	42
28	Residencial	0,283	Sí	3386	11.745	17.160	4741	13.678	2.965	67
29	Residencial	0,584	Sí	3472	2.715	18.219	2857	1.104	1.104	87
30	Industrial	0,655	Sí	MP aprobada	1.219		MP aprobada	2.436		85
31	Residencial	0,636	Sí	1732	0		1362	0		43
32	Residencial	0,568	Sí	755	755		567	713		19
33	Residencial	0,596		514	0		386	0		13
34	Industrial	0,658		191	0		381	0		13

\*RDA: Reserva Dotacional Acumulada, donde se establecen dotaciones de algunas Unidades de Actuación Urbanizadora.

\*\* Industrial: Acumulado en Zona Verde.

La UAs 29 cambia superficies de uso dotacional por otros usos lucrativos, debiendo compensar las mismas, conforme se cuantifican en las fichas correspondientes.

SUB Nº	USO	EDIF. SECTOR (m2/m2)	RÉGIMEN GENERAL SUB <0,7 m2/m2	RÉGIMEN URB. AUTÓNOMAS * <0,25 m2/m2	PREVISIÓN APARCAMIENTOS (nº plazas públicas)	TOTAL CESIONES ZV + EQUIP s/ LESOTEX
1	Industrial	0,30	SÍ		388	27.168
2	Residencial	0,40	SÍ		129	9.042
3	Residencial	0,40	SÍ		149	3.109
4	Residencial Urb. Autónoma	0,20		SÍ	639	44.731
5	Industrial	0,30	SÍ		142	9.945
6	Residencial	0,20	SÍ		25	1.724
7	Dotacional	0,27	SÍ		28	1.930

\* Disposición Adicional Cuarta de la Ley 9/2010, de Modificación de la LSOTEX.

Será el Plan Parcial que desarrolle cada sector quien determine el cumplimiento de los mínimos dotacionales de la LESOTEX.

#### 4.7.3 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (ART. 74.3).

Conforme a lo establecido en el artículo 74.3 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, el Plan general debe hacer una previsión de viviendas sometidas a algún régimen de protección en los siguientes términos:

“...3. En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras el planeamiento deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan y cuya suma no podrá ser en ningún caso inferior al preciso para materializar el 40% de la edificabilidad residencial atribuida a la totalidad de las actuaciones urbanizadoras computadas en el ámbito del Municipio.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, deberán observar los siguientes criterios:

- En el suelo urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, la edificabilidad vinculada a la garantía se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, con un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial a materializar bien en cada unidad o bien en el conjunto de las previstas en todo el Municipio.
- En los sectores de suelo urbanizable, y con carácter general, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 40 % de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores quede sujeto al pertinente régimen de protección pública.”

La justificación del cumplimiento de esta condición se resume en las siguientes tablas:

## SUNC

Nº		ORDENACIÓN	% VPO
1	0,70	UR	40%
2	0,60	UR	40%
3	0,60	UR	40%
4	0,70	UR	40%
5	0,59	UR	40%
6	0,69	UR	40%
7	0,65	UR	40%
8	0,47	UR	40%
9	0,48	UR	40%
10	0,70	UR	40%
11	0,68	UR	40%
12	0,61	UR	40%
13	0,55	UR	40%
14	0,66	UR	40%
15	0,66	UR	40%
16	0,61	UR	40%
17	0,49	UR	40%
18	0,49	UR	40%
19	0,45	UR	40%
20	0,57	UR	40%
21	0,46	UR	40%
22	0,48	UR	40%
23	0,60	UR	40%
24	0,60	UR	40%
25	0,70	UR	40%
26	0,42	UR	40%
27	0,50	UR	
28	0,36	UR	40%
29	0,61	UR	40%
30	0,65	UR	
31	0,64	UR	40%
32	0,57	UR	40%
33	0,60	UR	40%
34	0,66	UR	
<b>TOTAL</b>			

## SUB

Nº	USO	% VPO	EDIF VPO
1	Industrial		
2	Residencial	40%	10.334
3	Residencial	40%	3.554
4	Residencial Urb. Autónoma	40%	51.122
5	Industrial		0
6	Residencial	40%	1.970
7	Dotacional		0
<b>TOTAL</b>			<b>66.980</b>

La edificabilidad destinada a vivienda con algún tipo de protección se obtendrá conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta, punto 2-4º de la LESOTEX.

Así, la edificabilidad residencial total de las UAU y los sectores de Suelo Urbanizable es de 514.357. El cómputo total destinado a viviendas con algún tipo de protección es de 205.743, que supone un 40% del total.

#### 4.8 RESERVAS MÍNIMAS DE REDES DOTACIONALES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 70 DE LA LSOTEX.

La siguiente tabla recoge el dimensionado total global en el municipio de la Red Dotacional de Espacios Libres.

NÚCLEO	RED BÁSICA DE ZONAS VERDES	HABITANTES	ESTÁNDAR (m2/hab)
TALAYUELA	300.550	9.373	32,06
SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	12.035	1.282	9,39
BARQUILLA DE PINARES	10.344	857	12,07
<b>TOTAL</b>	<b>322.929</b>	<b>11.512</b>	<b>28,05</b>

Del dato obtenido para la Red Básica de Espacios Libres, constituida por Parques y Jardines Públicos, concluimos que en aplicación del estándar de 5.000 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes que prevé el artículo 25.8-a del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Plan General podría plantear una capacidad teórica máxima de  $338.764 / 5 = 67.753$  habitantes, no siendo este el caso.

El crecimiento previsible para Talayuela arrojaría una población total aproximada muy inferior, de 11.512 habitantes. Referida esta población a la previsión de 322.929 m<sup>2</sup> de superficie de Red Básica Dotacional de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, obtenemos una ratio de 28.050 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes, muy superior al estándar de 5.000 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes o fracción que establece como mínimo el artículo 25.8-a del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Queda así justificado el cumplimiento de dicho artículo.

#### 4.9 DOTACIONES PÚBLICAS.

##### 4.9.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define la Red Básica de reservas de terrenos y construcciones para usos dotacionales públicos del municipio, conforme al desglose del artículo 70-1.1-h) de la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010) del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Está formado por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

##### 4.9.2 COMUNICACIONES: RED VIARIA.

Se entiende por Red Vial el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General, distinguiéndose:

1. Vial de primer orden:

La Red Vial de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

2. Vial de segundo orden:

A Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.

B Caminos Vecinales Estructurantes.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General de la Red Viaria Pública, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

	CÓDIGO	ELEMENTO	TITULAR	GESTIÓN
RB-SG-	CRV-1	A-5	MINISTERIO DE FOMENTO	ESTATAL
RB-SG-	CRV-2	CC-904 (VARIANTE)	JUNTA DE EXTREMADURA	AUTONÓMICA
RB-SG-	CRV-3	CC-904 (NÚCLEO)	JUNTA DE EXTREMADURA	AUTONÓMICA
RB-SG-	CRV-4	CALLE ALCANTARILLA	MUNICIPAL	MUNICIPAL
RB-SG-	CRV-5	CARRETERA DE LOS POBLADOS	CHT	ESTATAL
RB-SG-	CRV-6	CARRETERA A ROSALEJO	CHT	ESTATAL
RB-SG-	CRV-7	CARRETERA A LOSAR DE LA VERA	CHT	ESTATAL
RB-SG-	CRV-8	CARRETERA DE BARQUILLA DE PINARES A VALVERDE DE LA VERA	CHT	ESTATAL
RB-SG-	CRV-9	ROTONDA ACCESO GOLF	A OBTENER EN DESARROLLO DEL SECTOR	ESTATAL

#### 4.9.3 COMUNICACIONES: RED FERROVIARIA.

El término municipal es atravesado por la línea de ferrocarril Madrid- Valencia de Alcántara y está en proyecto la construcción de la Línea de Alta Velocidad Madrid – Lisboa, que también atraviesa el Municipio. Se resumen a continuación los elementos del Sistema Ferroviario.

RB-SG-	CRF-1	FERROCARRIL MADRID-BADAJOS
RB-SG-	CRF-2	A.V.E. MADRID-LISBOA

#### 4.9.4 DOTACIÓN DE ZONAS VERDES.

Constituye la Dotación de Zonas Verdes de Red Básica el conjunto de espacios libres públicos, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

Se clasifican conforme al artículo 30.I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Áreas de Juego (AJ);
- Jardines (J);
- Zonas de acompañamiento de viario (ZAV) y
- Parques (P).

El sistema de zonas verdes propuesto, se desagrega en tres niveles:

- La Red Dotacional Básica de Zonas Verdes;
- La Red Secundaria de Zonas Verdes, que corresponde también a los distintos tipos señalados en el artículo 30.I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y;
- Los pequeños espacios libres públicos, áreas ajardinadas y espacios libres ligados al viario.

	CÓDIGO	ELEMENTO	NÚCLEO	SUPERFICIE	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
RB-SG-	VP-1	PARQUE NATURAL DE TALAYUELA	TALAYUELA	151.916	Municipal	Ya es público
RB-SG-	VP-2	PARQUE DE LA DEHESA DE TALAYUELA	TALAYUELA	115.661	Municipal	Ya es público
RB-SG-	VP-3	PARQUE DE LOS DEPÓSITOS DE TALAYUELA	TALAYUELA	32.973	Municipal	Ya es público
RB-SG-	VJ-2	JARDÍN DE LAS MORERAS	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	2.242	Municipal	Ya es público
RB-SG-	VJ-3	JARDÍN EN PLAZA MAYOR SANTA MARIA	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	8.403	Municipal	Ya es público
RB-SG-	VJ-11	PARQUE DE BARQUILLA	BARQUILLA DE PINARES	7.713	Municipal	Ya es público
RB-SG-	VJ-12	JARDÍN DE LA Balsa	BARQUILLA DE PINARES	2.631	Municipal	Ya es público
RB	VJ-30	JARDÍN EN SE-8	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	1.390	Municipal	Desarrollo

La Red Secundaria de Zonas Verdes se describirá en el capítulo de Determinaciones de Ordenación Detallada.

#### 4.9.5 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

##### 4.9.5.1 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Constituye la dotación de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales al servicio de la población del municipio.

Los distintos elementos se indican gráficamente en los Planos de ordenación. Se distinguen los equipamientos de Red Básica y de Red Secundaria, incluyendo la primera, elementos que son Sistema General y elementos que no lo son.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- ED: Equipamiento Deportivo.
- EM: Servicios de la Administración.
- ES: Equipamiento Sanitario
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EN: Equipamiento Institucional.
- EC: Equipamiento Cultural.
- EO: Otros equipamientos y Equipamiento Genérico.
- EU: Servicios Urbanos.
- EE: Equipamiento Educativo - Docente.

La siguiente tabla recoge una identificación precisa de cada uno de los elementos de la Red Básica de Equipamientos, diferenciando uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

DEPORTIVO						
RB-SG-	ED-1	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	TALAYUELA	4.942	Municipal	Ya es público
RB-SG-	ED-2	PISCINA MUNICIPAL	TALAYUELA	10.889	Municipal	Ya es público
RB-SG-	ED-3	CIUDAD DEPORTIVA	TALAYUELA	140.461	Municipal	Ya es público
RB	ED-4	CAMPO DE GOLF (SNU)	TALAYUELA	1.042.518	Privado	
ADMINISTRATIVO						
RB-SG-	EM-1	CASA CONSISTORIAL	TALAYUELA	371	Municipal	Ya es público
SANITARIO						
RB-SG-	ES-1	CENTRO DE SALUD	TALAYUELA	922	Municipal	Ya es público
CULTURAL						
RB-SG-	EC-1	CASA DE LA CULTURA	TALAYUELA	684	Municipal	Ya es público
EDUCATIVO						
RB-SG-	EE-1	I.E.S. SAN MARTÍN	TALAYUELA	7.421	Municipal	Ya es público

#### 4.9.5.2 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

La Red Básica de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de telecomunicaciones, gas y energía eléctrica y otros que tengan carácter esencial o de interés general y que puedan considerarse al servicio del término municipal, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

Dentro de este sistema se distinguen los siguientes elementos, con el código que les identifica en los planos de ordenación:

SERVICIOS URBANOS						
RB	EU-1	CEMENTERIO	TALAYUELA	5.318	Municipal	Ya es público
RB	EU-2	CEMENTERIO	BARQUILLA DE PINARES	279	Municipal	Ya es público
RB	EU-3	CEMENTERIO	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	2.204	Municipal	Ya es público

INFRAESTRUCTURAS-INSTALACIONES		
RB-SG-	EIA-1	DEPÓSITO DE AGUA
RB-SG-	EIA-2	FUTURA E.T.A.P. EN TALAYUELA
RB-SG-	EIA-3	FUTURO DEPÓSITO EN SANTA MARIA DE LAS LOMAS
RB-SG-	EIA-4	FUTURO DEPÓSITO EN BARQUILLA DE PINARES
RB-SG-	EIS-1	E.D.A.R. EN TALAYUELA

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos;
- Los emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales;

- La red básica de telefonía.

#### 4.9.5.3 PREVISIONES RELATIVAS AL CEMENTERIO.

Conforme al Capítulo V, artículo 23, del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, el PGM analiza las necesidades de ampliación de los Cementerios.

En la actualidad el municipio dispone de cementerios en todos sus núcleos, con las siguientes características:

	SUPERFICIE	SATURACIÓN %	POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN
TALAYUELA	5.318	75	SÍ
SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	2.204	14	SÍ*
BARQUILLA DE PINARES	279	52	SÍ

EVOLUCIÓN DE LOS FALLECIMIENTOS EN EL MUNICIPIO	2006	2007	2008	2009	2010
DEFUNCIONES	57	46	56	59	43

Talayuela: Con una saturación del 75%, por tanto con un remanente de 1330 m<sup>2</sup> aún tiene capacidad para algunos años dado el ritmo de defunciones anual, con una media para todo el municipio de 52 fallecimientos al año.

En Santa María se ha previsto una importante ampliación del recinto actual, de unos 400 m<sup>2</sup>, que supone bajar de una saturación del 90% a una ocupación de únicamente el 15%.

Barquilla de Pinares está a mitad de su capacidad.

#### 4.10 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE.

El Plan General únicamente adscribe la obtención y ejecución de la rotonda de acceso al Campo de Golf al Sector 9 de Suelo Urbanizable.

#### 4.11 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General incluye el Catálogo de Protección de elementos a que hace referencia el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. En él se recogen aquellos elementos y edificios que por su interés cultural, arquitectónico, ambiental, etc, merecen algún tipo de protección. El Catálogo forma parte del presente Plan General como documento incluido en la Normativa Urbanística, incluyendo la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección.

El documento se compone los siguientes capítulos:

- Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:

- Parcelas, Edificios y otros elementos construidos, descritos en una colección de fichas individualizadas.
- Yacimientos arqueológicos, que se clasifican, en su caso, como Suelo No Urbanizable con Protección Cultural.
- La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.

Asimismo, se incluyen planos de localización y delimitación de los elementos catalogados, tanto en el medio urbano como en el rústico (planos OE-2 y OE-4).

## 4.12 CALIFICACIÓN Y ÁMBITOS NORMATIVOS.

### 4.12.1 CALIFICACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General de Ordenación Urbana establece en determinados ámbitos la calificación urbanística pormenorizada, conforme al artículo 70-2.1-a de la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010), del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Se determina mediante la división del suelo en una serie de Zonas de Ordenación Urbanística para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las respectivas áreas urbanas consolidadas.

La relación de ZOUs, recogidas en los planos, es la siguiente:

#### SUELO URBANO

Z.O.U.	NOMBRE
1	TALAYUELA
2	INDUSTRIAL NORTE
3	INDUSTRIAL SUR
4	NÚCLEO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS
5	INDUSTRIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS
6	NÚCLEO RESIDENCIAL DE BARQUILLA

Calificación Estructural es la asignación de uso global a las Zonas de Ordenación Urbanística de Suelo Urbano.

#### SUELO URBANIZABLE

ZOU	NOMBRE	
7	SE-1	POLÍGONO AGRO-TECNOLÓGICO ALCANTARILLA
8	SE-2	EL TRAMPAL
9	SE-3	LOS TALLARES

10	SE-4	TALAYUELA GOLF
11	SE-5	INDUSTRIAL QUEBRADA DE CARCAJOSO
12	SE-6	ARROYO PALANCOSO
13	SE-7	SANTA MARÍA SUR

El presente Plan General asigna los Usos Globales definidos en la presente Normativa conforme al siguiente cuadro:

USO GLOBAL	ZONAS DE ORDENACIÓN
RESIDENCIAL CASCO TALAYUELA	ZOU-1: TALAYUELA
RESIDENCIAL POBLADOS COLONIZACIÓN INDUSTRIAL EN POBLADOS INDUSTRIAL PUEBLONUEVO	ZOU-4: NÚCLEO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS ZOU-6: NÚCLEO RESIDENCIAL DE BARQUILLA
RESIDENCIAL ENSANCHE RESIDENCIAL ENSANCHE ESTE RESIDENCIAL ENSANCHE NORESTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SUR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR NORESTE	ZOU-1: TALAYUELA (ESTE) ZOU-1: TALAYUELA (NORESTE) ZOU-1: TALAYUELA (SUR) ZOU-1: TALAYUELA (NORESTE)
INDUSTRIAL TALAYUELA	ZOU-3: INDUSTRIAL SUR
INDUSTRIAL EN POLÍGONO	ZOU-2: INDUSTRIAL NORTE ZOU-3: INDUSTRIAL SUR
INDUSTRIAL SANTA MARÍA	ZOU-5: INDUSTRIAL SANTA MARÍA DE LAS LOMAS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SUBURBANO BAJA DENSIDAD	ZOU-8: EL TRAMPAL ZOU-9: LOS TALLARES ZOU-12: ARROYO PALANCOSO
RESIDENCIAL URBANIZACIÓN AUTÓNOMA (2ª RESIDENCIA)	ZOU-10: TALAYUELA GOLF
INDUSTRIAL EN POLÍGONO	ZOU-7: POLÍGONO AGRO-TECNOLÓGICO ALCANTARILLA ZOU-11: INDUSTRIAL QUEBRADA DE CARCAJOSO
DOTACIONAL PRIVADO	ZOU-13: SANTA MARÍA SUR

#### 4.12.2 ZONAS DE ORDENANZA.

El Plan General Municipal establece una serie de Zonas de Ordenanza para las que se regulan los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

Las determinaciones edificatorias de las Zonas de Ordenanza son de carácter detallado, a excepción de las siguientes, que serán de carácter estructural:

- La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.



## 5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

### 5.1 SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano, el presente Plan General Municipal establece las siguientes determinaciones de Ordenación Detallada:

- Trazado pormenorizado de la trama urbana.
- Para cada zona de ordenación urbanística:
  - Asignación de usos pormenorizados.
  - Tipología edificatoria.
  - Ordenanzas zonales de edificación y usos.
- Red secundaria dotacional.

#### 5.1.1 ZONAS DE ORDENANZA.

##### 5.1.1.1 DEFINICIÓN

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General Municipal regula la edificación mediante Zonas de Ordenanza, adecuando a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, y definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

Los planos de ordenación de la serie nº 3 establecen la zona de ordenanza que es de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del Título 5 de la Normativa.

##### 5.1.1.2 DETERMINACIONES

Las determinaciones edificatorias para cada Zona de Ordenanza se consideran condiciones de Ordenación Detallada **a excepción de la asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad**, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie o de forma volumétrica que, tal como se ha definido en el título anterior, es determinación de Ordenación Estructural.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza que definen la calificación urbanística se recogen en las fichas integradas en el Título 5 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si

bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

3. La asignación de los usos pormenorizados compatibles y prohibidos del suelo, adscribiendo los usos definidos en el Título 2 de la normativa.

### 5.1.1.3 LISTADO

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

CÓD.	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO
1	CASCO ANTIGUO / BLOQUE	Residencial
2	UNIFAMILIAR INTENSIVA I	Residencial
3	UNIFAMILIAR INTENSIVA II	Residencial
4	UNIFAMILIAR EXTENSIVA I	Residencial
5	UNIFAMILIAR EXTENSIVA II	Residencial
6	RESIDENCIAL DE COLONIZACIÓN	Residencial
7	INDUSTRIA EN CASCO	Industrial
8	INDUSTRIA MEDIA	Industrial
9	ALMACENAJE AGRO GANADERO	Agropecuario
10	SERVICIOS DE CARRETERA	Servicios
11	DOTACIONAL COMPACTO	Dotacional
12	DOTACIONAL EXENTO	Dotacional
13	ZONAS VERDES	Espacios Libres
14	INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras

### 5.1.2 ALINEACIONES.

Los planos de ordenación, recogen gráficamente las alineaciones de los viales, que señalan el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas.

El planteamiento básico pasa por mantener las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional como un valor urbanístico en sí mismo en la medida en que resulta un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano del núcleo.

En las áreas de borde, donde no existen condicionamientos de edificaciones existentes que restrinjan los anchos de calle, se adopta un criterio de mayor intervención, buscando que las calles que van a albergar nuevas edificaciones tengan anchos mayores, salvo excepciones en las que no sea posible por existir construcciones u otros elementos, o no sea necesario.

En aquellos casos en que la alineación se retranquea respecto a la construcción actual, se entenderá que cuando se renueve la edificación en el solar afectado, la nueva construcción habrá de ajustarse a la nueva alineación marcada.

## 5.2 SUELO URBANIZABLE.

### 5.2.1 INTRODUCCIÓN.

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, el Plan General regula diferenciadamente las siguientes situaciones:

#### I. SECTORES CON PLANEAMIENTO DIFERIDO.

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación estructural.

#### II. SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PGM.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se incluye en el PGM.

El presente Plan General Municipal establece la ordenación detallada del Sector SE-07.

### 5.2.2 SECTOR-08. SANTA MARÍA SUR.

Se incluye la ordenación detallada del sector situado al Sur de Santa María de las Lomas, destinado a usos dotacionales. En concreto está prevista la construcción de un equipamiento asistencial.

SUB-07								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m <sup>2</sup> suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m <sup>2</sup> suelo	EDIF. NETA m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m <sup>2</sup> c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> c u.p)
M1	3	Dotacional privado	13.951		0,40	5.516		
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>				<b>13.951</b>		<b>5.516</b>	<b>1</b>	<b>5.516</b>
VZ1		Zonas Verdes	3.562					
<b>TOTAL ZV</b>				<b>3.562</b>				
EQ		Equipamiento público	0					
<b>TOTAL EQ</b>				<b>0</b>				
VIARIO		Calles y plazas	2.915					
<b>TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO</b>				<b>2.915</b>				
<b>TOTAL SUELOS PÚBLICOS</b>				<b>6.477</b>				
<b>SUPERFICIE SECTOR</b>				<b>20.428</b>				

PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,270
Plazas públicas	28	APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> ua/m <sup>2</sup> s)	0,270
Plazas privadas	28		

Se asigna la Ordenanza 11 a la manzana dotacional del Sector 07, siendo válidos todos sus parámetros con la salvedad de la edificabilidad, que se establece en 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.

Las zonas verdes se ajustarán a la ordenanza 13.

### 5.2.3 ALINEACIONES.

---

Se determinan únicamente las alineaciones del Sector con ordenación detallada incluida en el presente PGM. Los planos de ordenación de ordenación detallada, recogen gráficamente las alineaciones de los viales, que señalan el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas.

## 5.3 RED DOTACIONAL SECUNDARIA.

---

### 5.3.1 DEFINICIÓN.

---

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General establece la definición de la Red Secundaria Dotacional, que incluye los sistemas locales, conforme al artículo 70-2.1-a de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos de ordenación detallada. Están formados elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio.

### 5.3.2 RED SECUNDARIA DE VÍAS PÚBLICAS.

---

La Red Secundaria de vías públicas está integrada por los espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas. Comprende:

- Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo No Urbanizable.

En los planos de ordenación de las series nº 2 y 3, se distinguen los elementos generales y locales del sistema viario.

### 5.3.3 RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES.

---

Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de red básica.

### 5.3.4 RED SECUNDARIA DE EQUIPAMIENTOS.

#### 5.3.4.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Constituye la Red Secundaria de Equipamientos el conjunto de las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios a la población que no tengan carácter de Red Básica.

La siguiente tabla recoge una identificación precisa de cada uno de los elementos del Sistema Local de Equipamientos que tiene asignado uso específico, superficie, titularidad y forma de obtención, en su caso.

No quedan recogidos en la tabla los Sistemas Locales sin destino concreto ni los que habrían de obtenerse por cesión gratuita en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

DEPORTIVO						
	CÓD.	ELEMENTO	NÚCLEO	SUPERFICIE	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
	ED-4	CAMPO DE GOLF (SNU)	TALAYUELA	1.042.518	Privado	
	ED-5	ZONA DEPORTIVA	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	4.808	Municipal	Ya es público
	ED-6	ZONA DEPORTIVA LOS EUCALIPTOS	BARQUILLA DE PINARES	10.754	Municipal	Ya es público
ADMINISTRATIVO						
	EM-2	AYUNTAMIENTO	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	171	Municipal	Ya es público
	EM-3	AYUNTAMIENTO	BARQUILLA DE PINARES	503	Municipal	Ya es público
SANITARIO						
	ES-2	CONSULTORIO MÉDICO	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	10	Municipal	Ya es público
	ES-3	CONSULTORIO MÉDICO	BARQUILLA DE PINARES	10	Municipal	Ya es público
ASISTENCIAL						
	EA-1	HOGAR DEL PENSIONISTA	TALAYUELA	1.109	Municipal	Ya es público
	EA-2	HOGAR DEL PENSIONISTA	BARQUILLA DE PINARES	236	Municipal	Ya es público
INSTITUCIONAL						
	EN-1	IGLESIA DE SAN MARTÍN DE TOURS	TALAYUELA	302	Privada	
	EN-2	IGLESIA DE NTRA. SRA. DE LA ASUNCIÓN	TALAYUELA	663	Privada	
	EN-3	IGLESIA PARROQUIAL	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	866	Privada	
	EN-4	IGLESIA PARROQUIAL	BARQUILLA DE PINARES	517	Privada	
CULTURAL						
	EC-2	BIBLIOTECA	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	30	Municipal	Ya es público
	EC-3	AGENCIA DE LECTURA	BARQUILLA DE PINARES	20	Municipal	Ya es público
EDUCATIVO						
SG-RB	EE-1	I.E.S. SAN MARTÍN	TALAYUELA	7.421	Municipal	Ya es público
	EE-2	C.P. GONZALO ENCABO	TALAYUELA	16.102	Municipal	Ya es público
	EE-3	COLEGIO VIRGEN DEL PILAR	SANTA MARIA DE LAS LOMAS	4.607	Municipal	Ya es público
	EE-5	C.P. SAN MIGUEL	BARQUILLA DE PINARES	2.428	Municipal	Ya es público

**5.3.4.2 RED SECUNDARIA DE REDES Y SERVICIOS.**

La Red Secundaria está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones y otros que tengan carácter esencial o de interés general, y que no tengan la condición de red básica, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

## 6. PLANOS DE ORDENACIÓN.

El Plan General Municipal de Talayuela PGM incluye los Planos de Ordenación del siguiente listado.

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE-1	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN.	1 /25.000
OE-2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RED DOTACIONAL BÁSICA. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN EN SNU1	/10.000
OE-3	SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	1 /2.000
OE-4.1	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS EN SNU.	1 /10.000
OE-4.2	CATÁLOGO DE DE BIENES PROTEGIDOS EN SU.	1 /1.000

### ORDENACIÓN DETALLADA

OD-1	ORDENACIÓN Y GESTIÓN.	1 /1.000
OD-2	INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	1/2.000
OD-3	INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO.	1/2.000
OD-4	INFRAESTRUCTURAS. RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.	1 /2.000
OD-5.	RESULTADO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	1 /2.000



AYUNTAMIENTO  
DE TALAYUELA  
C Á C E R E S

---

**PLAN GENERAL  
M U N I C I P A L**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA**

APROBACIÓN INICIAL

OCTUBRE 2013

Mod. MAYO 2014

EQUIPO REDACTOR: Rueda y Vega arquitectos



## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	CONTENIDO.	1
1.2	CRITERIOS.	1
1.2.1	COSTES DE URBANIZACIÓN.	1
1.2.2	COSTES UNITARIOS.	1
1.2.3	ASIGNACIÓN DE COSTES.	3
2.	RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS.....	5
2.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.	5
2.1.1	VALORACIÓN DE LAS NECESIDADES.	5
2.1.2	ELEMENTOS DE LA RED.	5
2.2	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.	6
2.3	DESVÍOS DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.	7
3.	RED VIARIA Y URBANIZACIÓN INTERIOR.....	9
3.1	RED VIARIA EN SUELO URBANO.	9
3.2	ÁMBITOS PENDIENTES DE COMPLETAR SU URBANIZACIÓN MEDIANTE ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	9
3.3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	10
3.4	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	11
4.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	13
4.1	INTRODUCCIÓN.	13
4.1.1	ENCUADRE LEGAL	13
4.1.2	ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS	13
4.2	INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.	13
4.2.1	CONCEPTOS CONSIDERADOS	13
4.3	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PGM.	15
4.3.1	RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.	15
4.4	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.	15
4.4.1	GASTOS CONSIDERADOS.	15
4.4.2	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.	16



## 0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene el Informe de Sostenibilidad Económica y Financiera del Plan General Municipal de Talayuela, provincia de Cáceres, contratado por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo Rueda y Vega Asociados, S.L.P. habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecta.

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta.

Roberto Ripio González, arquitecto

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Laura Reca González, estudiante de arquitectura

Manuel Pérez Lozano, estudiante de arquitectura



Fdo.: Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 CONTENIDO.

---

La presente Evaluación Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los ámbitos de SUNC y los Sectores de Suelo Urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

### 1.2 CRITERIOS.

---

#### 1.2.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.

---

El objeto del presente Estudio no es otro que avanzar una aproximación realista a los costes de ejecución previsibles, sin representar ningún tipo de condicionante o vinculación en relación con los Proyectos de Urbanización que desarrollen los ámbitos y sectores.

Los precios incluidos en este documento son adecuados a la realidad en la fecha de redacción del mismo, pudiendo variar en el tiempo y, por tanto, no corresponder a costes reales en el momento de redacción de los Proyectos de Urbanización y de ejecución de las obras.

#### 1.2.2 COSTES UNITARIOS.

---

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia, obtenidos tanto de Base de Precios estándar (BPCentro) como por experiencia contrastada de Proyectos de Urbanización realizados para organismos públicos (SEPES, GESTURCAL, etc):

**URBANIZACIÓN COMPLETA DE VIARIO:**

	<b>Coste (€/m2)</b>
Pavimentación T2	59
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
<b>TOTAL VIARIO T2</b>	<b>86</b>

	<b>Coste (€/m2)</b>
Pavimentación T4	39
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
<b>TOTAL VIARIO T4</b>	<b>66</b>

- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios locales: 66 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios generales: 86 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios): 39 €/m2.

**ESPACIOS LIBRES:**

- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema de Espacios Libres: 18 €/m2.

**ABASTECIMIENTO DE AGUA:**

- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 500: 275 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de abastecimiento de polietileno Ø 90: 33 €/ml.
- Coste unitario y simplificado de sistema de abastecimiento de agua, que incluye construcción de depósito e instalaciones complementarias de potabilización, etc: 185 €/m<sup>3</sup> acumulado.

**SANEAMIENTO:**

- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de PVC Ø 315: 44 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de PVC Ø 400: 55 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de hormigón Ø 800: 58 €/ml.
- Coste unitario de red de infraestructura de saneamiento de hormigón Ø 1000: 88 €/ml.
- Coste unitario y simplificado de sistema de depuración: 143 €/hab equivalente o 31 €/m<sup>3</sup> caudal.

**URBANIZACIÓN DE SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SOBRE SUP. BRUTA DE SECTOR):**

- Urbanización interior de sectores industriales: 22 €/m2 de sector sin SSGG.
- Urbanización interior de sectores residenciales: 28 €/m2 de sector sin SSGG.

**1.2.3 ASIGNACIÓN DE COSTES.**

---

- Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como "públicas" deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Talayuela. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Consejería de Fomento y Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Extremadura, Ministerio de Fomento, etc.
- En Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento, o la Administración competente, con anterioridad a la iniciativa de los propietarios. En tal caso, el coste de inversión quedará como un saldo a resarcir por los propietarios ante el Ayuntamiento como requisito previo indispensable para la Aprobación Inicial de los correspondientes Programas de Ejecución. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.
- En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable de propiedad e iniciativa privada todos los gastos serán asumidos por los propietarios.



## 2. RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS.

### 2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

#### 2.1.1 VALORACIÓN DE LAS NECESIDADES.

Se considera la población actual de 8.318 habitantes, que se podría incrementar hasta la capacidad total por nº de viviendas del Suelo Urbano, para lo cual se consideran los siguientes datos. La población total estimada es la siguiente:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA			
		Nº VIVIENDAS POBLACIÓN ESTABLE	Nº VIVIENDAS URBANIZACIONES	Nº HABITANTES POBLACIÓN ESTABLE	Nº HABITANTES 2º RESIDENCIA
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Viv. principales	3.316		7.892	
	Capacidad remanente	1.372		3.265	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad NNSS anteriores	0		0	
	Capacidad nuevos ámbitos	0		0	
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>4.688</b>		<b>11.157</b>	<b>0</b>
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores régimen general NNSS anteriores	193		530	
	Capacidad sectores régimen general nuevos ámbitos	0		0	
	Capacidad sectores urbanizaciones autónomas NNSS		511		1.401
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>193</b>	<b>511</b>	<b>530</b>	<b>1.401</b>
SUELO NO URBANIZABLE	Capacidad viviendas en SNU (Núcleos rurales y dispersas)	175		417	
	<b>TOTAL</b>	<b>4.881</b>	<b>511</b>	<b>12.104</b>	<b>1.401</b>

#### 2.1.2 ELEMENTOS DE LA RED.

Teniendo en cuenta, que el Plan Territorial de Campo Arañuelo, tiene previsto, para el núcleo de Talayuela, la mejora del abastecimiento con la propuesta de ubicar un depósito por cada núcleo que forma el municipio, si aún así no fueran suficientes estas propuestas, el Ayuntamiento deberá plantear la construcción de nuevos depósitos a corto plazo, o la ampliación de los existentes, imputando a los nuevos sectores los sobrecostes generados por su demanda.

#### CÁLCULO DE CAUDALES

Para el Suelo Urbano, conforme a lo establecido en el Plan Hidrológico del Tajo para un municipio de actividad alta y con una población prevista entre 10.000 y 50.000 habitantes, se considera una dotación de 310 litros por habitante y día, así la demanda previsible en el suelo urbano para 11.157 habitantes es de 3.459 m<sup>3</sup>/día. Para el Suelo Urbanizable sería 599 m<sup>3</sup>/día

La demanda total de agua es de **4.059 m<sup>3</sup>/día**.

Con la previsión del Plan Territorial de Campo Arañuelo de construir un depósito en cada núcleo quedaría cubierta la demanda existente, debiendo contribuir a su construcción y mantenimiento los Suelos de nuevo desarrollo, en especial los Suelos Urbanizables y en mayor medida las Urbanizaciones Autónomas por tener una consumo de agua mayor, dadas las tipologías edificatorias previstas en ellas.

**2.2 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

En la actualidad existe una depuradora al sur del núcleo de Talayuela que cubre las necesidades de dos tercios del núcleo, vertiendo hacia el norte el resto. En los poblados de colonización no existen depuradoras.

El Plan Territorial de Campo Arañuelo prevé la construcción de nuevas EDAR para cubrir la totalidad de los vertidos. Si bien éste propone una por núcleo, el Plan General valora únicamente el conjunto de la instalación, posponiéndose la decisión de si se construyen varias EDAR o una sola que recoja todos los vertidos. Esta última solución podría suponer una inversión mayor pero su mantenimiento es más sencillo y económico.

La capacidad actual de depuración es de 1.366.560 m3.

Para los suelos industriales la equivalencia de cálculo es 1 habitante por cada 40 m<sup>2</sup> de suelo. Se valora así como incremento las necesidades, estimando un sobrecoste de depuración por habitante equivalente de 143 €, que incluiría la parte proporcional de conexiones con la red general.

Así para Suelo urbano sin depuración (norte de Talayuela y poblados de colonización).

SUELO URBANO	HABITANTES EQUIVALENTES	VALOR UNITARIO	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
TALAYUELA NORTE	7.095	143	1.014.558 €	Administraciones públicas
SANTA MARÍA DE LAS LOMAS	518	143	74.131 €	Administraciones públicas
BARQUILLA DE PINARES	832	143	118.919 €	Administraciones públicas
<b>TOTALES</b>	<b>8.445</b>		<b>1.207.608,00</b> ¤	

Para el Suelo Urbanizable se valora de la siguiente manera:

SUB RESIDENCIAL RÉGIMEN GENERAL Y DOTACIONAL	HABITANTES	VALOR UNITARIO	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
2	354	143	50.612 €	Promotor del sector
3	122	143	17.405 €	Promotor del sector
6	54	143	7.721 €	Promotor del sector
7	300	143	42.900 €	Promotor del sector
<b>TOTALES</b>	<b>830</b>		<b>118.638</b>	

SUB RESIDENCIAL URBANIZACIONES AUTÓNOMAS	HABITANTES	VALOR UNITARIO CON SOBRECOSTE POR URBANIZACIÓN AUTÓNOMA	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
4	1.401	150	210.110 €	Promotor del sector
<b>TOTALES</b>	<b>1.401</b>		<b>210.110</b>	

SUB INDUSTRIAL	HABITANTES EQUIVALENTES	VALOR UNITARIO	TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
1	1.941	143	277.507 €	Promotor del sector
5	710	143	101.576 €	Promotor del sector
<b>TOTALES</b>	<b>2.651</b>		<b>379.083</b>	

Así, se prevé una inversión total de 1.915.438 €, a ejecutar por fases, según se vayan desarrollando los sectores, y que deberá ser sufragada por los promotores

### **2.3 DESVÍOS DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.**

No hay sectores afectados por líneas eléctricas de media o alta tensión.



### 3. RED VIARIA Y URBANIZACIÓN INTERIOR.

#### 3.1 RED VIARIA EN SUELO URBANO.

El interior de los núcleos urbanos se encuentra pavimentado prácticamente en su totalidad, a excepción de los Ámbitos AA-nº delimitados en los planos, precisando la renovación de la urbanización de algunas calles por el mal estado en que se encuentran.

Según los datos disponibles, la superficie de viario fuera de los ámbitos AA-nº que se encuentra en mal estado es de unos 7.000 m<sup>2</sup>, siendo esta superficie la que se valore para programar su reposición.

FASE	MEDICIÓN (M <sup>2</sup> )	COSTE (€)
Valoración de la superficie en mal estado	6.000	234.000 €

#### 3.2 ÁMBITOS PENDIENTES DE COMPLETAR SU URBANIZACIÓN MEDIANTE ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de completar las obras de urbanización interior para los distintos ámbitos delimitados en SUNC, que serán ejecutados y sufragados por la Administración local, en colaboración con otras, para posteriormente ser repercutido dicho coste mediante contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

AA-1		VALORACIÓN	
SUPERFICIE VIARIO (m <sup>2</sup> s)	72.188		
SUP. DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m <sup>2</sup> s)	57.154	4.915.244,00 €	
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	65%	-156.250,93 €	
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	40%	-241.685,42 €	<b>4.517.307,65</b>

AA-2		VALORACIÓN	
SUPERFICIE VIARIO (m <sup>2</sup> s)	49.220		
SUP. DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m <sup>2</sup> s)	44.509	3.827.774,00 €	
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	45%	-73.756,17 €	
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	50%	-205.985,70 €	<b>3.548.032,13</b>

AA-3		VALORACIÓN	
SUPERFICIE VIARIO (m <sup>2</sup> s)	15.846		
SUP. DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m <sup>2</sup> s)	9.394	807.884,00 €	
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	55%	-29.021,95 €	
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	55%	-72.947,06 €	<b>705.914,99</b>

AA-4		VALORACIÓN	
SUPERFICIE VIARIO (m <sup>2</sup> s)	12.731		
SUP. DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m <sup>2</sup> s)	10.423	687.918,00 €	
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	20%	-8.478,85 €	
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	40%	-42.623,39 €	<b>636.815,77</b>

El cálculo se ha realizado suponiendo la urbanización completa del viario sin pavimentar, del que se descuenta la valoración de las redes ya ejecutadas. Los precios unitarios escogidos son el correspondiente a pavimentación T2 para zonas industriales y a T4 para las residenciales.

Total ámbitos AA en SUNC: **9.408.070,54 €**

**3.3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos ámbitos de SUNC establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos o promotores de la actuación.

Nº	SUPERFICIE ÁMBITO (m2)	SUP. VIARIO (m2)	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONAS VERDES (m2). Según PGM	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
1	UR	2.307	66	0,00	18	152.262,00 €	Promotor del sector
2	UR	6.260	66	3.226,00	18	471.243,18 €	Promotor del sector
3	UR	4.232	66	2.127,98	18	317.636,76 €	Promotor del sector
4	UR	5.439	66	1.613,00	18	388.008,00 €	Promotor del sector
5	UR	3.914	66	0,00	18	258.351,06 €	Promotor del sector
6	UR	2.812	66	1.501,00	18	212.600,76 €	Promotor del sector
7	UR	3.502	66	1.411,00	18	256.498,32 €	Promotor del sector
8	UR	8.930	66	653,55	18	601.142,58 €	Promotor del sector
9	UR	9.162	66	3.627,00	18	669.960,18 €	Promotor del sector
10	UR	3.239	66	1.739,97	18	245.071,02 €	Promotor del sector
11	UR	781	66	1.108,10	18	71.518,20 €	Promotor del sector
12	UR	941	66	0,00	18	62.106,00 €	Promotor del sector
13	UR	6.791	66	3.555,00	18	512.205,24 €	Promotor del sector
14	UR	3.498	66	2.014,18	18	267.133,47 €	Promotor del sector
15	UR	2.712	66	822,33	18	193.780,08 €	Promotor del sector
16	UR	11.876	66	3.618,82	18	848.949,48 €	Promotor del sector
17	UR	8.762	66	2.972,00	18	631.801,20 €	Promotor del sector
18	UR	14.111	66	3.061,00	18	986.424,00 €	Promotor del sector
19	UR	12.834	66	7.642,00	18	984.600,00 €	Promotor del sector
20	UR	1.951	66	1.159,16	18	149.614,38 €	Promotor del sector
21	UR	5.516	66	2.186,00	18	403.407,96 €	Promotor del sector
22	UR	3.519	66	1.287,00	18	255.423,96 €	Promotor del sector
23	UR	3.795	66	1.192,00	18	271.926,00 €	Promotor del sector
24	UR	2.903	66	1.718,00	18	222.522,00 €	Promotor del sector
25	UR	2.063	66	0,00	18	136.158,00 €	Promotor del sector
26	UR	4.351	66	2.644,00	18	334.758,00 €	Promotor del sector
27	UR	4.645	66	2.692,00	18	355.026,00 €	Promotor del sector
28	UR	12.350	66	13.678,00	18	1.061.304,00 €	Promotor del sector
29	UR	6.632	66	1.104,00	18	457.584,00 €	Promotor del sector
30	UR	2.979	66	2.436,00	18	240.462,00 €	Promotor del sector
31	UR	4.000	66	0,00	18	264.000,00 €	Promotor del sector
32	UR	2.473	66	713,00	18	176.052,00 €	Promotor del sector
33	UR	1.740	66	0,00	18	114.840,00 €	Promotor del sector
34	UR	229	66	0,00	18	15.114,00 €	Promotor del sector
<b>TOTALES</b>		<b>171.249</b>		<b>71.502,09</b>		<b>12.589.483,83</b>	

### 3.4 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos o promotores de la actuación. Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta a razón de 28 €/m<sup>2</sup> para los sectores residenciales y 22 €/m<sup>2</sup> para los industriales.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los programas de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

En los sectores en que ya existe planeamiento de desarrollo se incorpora la valoración del Plan Parcial o equivalente.

Nº	NOMBRE	USO	SUPERFICIE SECTOR sin SG interiores (m2s)	VALOR UNITARIO (€/m2)	SISTEMAS GENERALES INTERIORES (m2s)	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL (€)	ASIGNACIÓN DE COSTES
1	POLÍGONO AGRO-TECNOLÓGICO ALCANTARILLA	Industrial	258.747	22	0	88	5.692.443 €	Promotor del sector
2	EL TRAMPAL	Residencial	64.586	28	0	88	1.808.416 €	Promotor del sector
3	LOS TALLARES	Residencial	22.210	28	0	88	621.880 €	Promotor del sector
5	INDUSTRIAL QUEBRADA DE CARCAJOSO	Industrial	94.710	22	0	88	2.083.615 €	Promotor del sector
4**	TALAYUELA GOLF	Residencial	639.021	28	0	88	17.892.588 €	Promotor del sector
6	ARROYO PALANCOSO	Residencial	24.631	28	0	88	689.660 €	Promotor del sector
7*	SANTA MARÍA SUR	Dotacional	20.428		1.329		350.388 €	Promotor del sector
<b>TOTAL</b>			<b>1.124.333</b>				<b>29.138.990,00</b> ¤	

\* Está valorado según ordenación detallada aprobada.

\*\* El Sector 4 tiene como carga exterior la obtención y ejecución de la glorieta de acceso al mismo, a ejecutar en las condiciones que establezca el titular de la Carretera.

Se estima su coste en 165.000 €, que deberán ser sufragados en su totalidad por los promotores del Sector.



## **4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **4.1 INTRODUCCIÓN.**

---

#### **4.1.1 ENCUADRE LEGAL**

---

El Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, el artículo 15 de dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

#### **4.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS**

---

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.

### **4.2 INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

---

#### **4.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS**

---

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo del PGM, se considera el incremento de población previsto que, conforme a las estimaciones realizadas se puede resumir de la siguiente forma:

**Ámbitos de uso residencial:**

Remanentes en Suelo Urbano Consolidado:	2.263 hab
Unidades de Actuación Urbanizadora en SUNC:	2.624 hab.
Sectores de Suelo Urbanizable:	1.930 hab.
Total:	6.817 hab.

El incremento de ingresos para el municipio se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en los nuevos suelos.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las Instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), si bien este último queda bastante reducido por las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.

Para valorar la disponibilidad económica del Ayuntamiento se han recogido los datos de ingresos de los Presupuestos Municipales de los últimos ejercicios, estimando unos ingresos medios por habitante de 591 €, lo que supone un total de 4.913.333 €.

### 4.3 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PGM.

#### 4.3.1 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.

CONCEPTO	COSTE (€)	ASIGNACIÓN
Urbanización de viario en suelo	234.000	Administraciones
Urbanización de viario en AA	9.408.071	Administraciones
Sistemas Generales de	24.196	Privados
Sistemas Generales de saneamiento *	1.175.078	Administraciones
	707.831	Privados
Sistemas Generales adscritos a	165.000	Privados
Urbanización interior de SUNC	12.589.484	Privados
Urbanización interior de sectores de	29.138.991	Privados
<b>TOTAL</b>	<b>53.442.649</b>	

De este total, corresponden al Ayuntamiento y otras Administraciones 10.817.149 €, repartiéndose el resto entre los promotores de los sectores.

Se podrá repercutir mediante contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas, principalmente en los Ámbitos AA-nº delimitados.

Considerando un periodo de ejecución de las obras de 12 años, la inversión media anual por parte de las Administraciones es de 901.429,06 €, que, considerando la media de inversión incluida en el Capítulo VI de los presupuestos del Ayuntamiento de Talayuela en los últimos años, que supone 762.371 €, es asumible su realización siempre que se cuente con la colaboración de otras administraciones y se repercuta al menos un 20% a los particulares beneficiados por las obras.

GASTOS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
CAP VI	1.807.145,00 €	116.000,00 €	136.840,00 €	1.821.974,00 €	1.357.637 €	65.000 €	32.000 €

### 4.4 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

#### 4.4.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsible derivados del desarrollo del PGM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario.

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización

del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento..

2. Mantenimiento de zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan, obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte importante de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.

En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como “reservas de suelo” con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

#### **4.4.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.**

---

El modelo de ocupación del territorio previsto en el Plan General, ampliación de los núcleos existentes, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada en las áreas de primera residencia.

Para las Urbanizaciones Autónomas y para el Sector 6, en el extremo del núcleo de Talayuela y de muy baja densidad, si se hace necesaria la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, tal como marca la Ley.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa del PGM, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.