



**DILIGENCIA**

La pongo yo el Secretario, para hacer constar que el documento que se adjunta se corresponde con el Plan General Municipal de Logrosán, aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 20 de junio de 2019.

En Logrosán a 25 de junio de 2019.

El Secretario.

Documento firmado  
electrónicamente

Fdo.: Fernando Barrero Campos.



**PLAN GENERAL MUNICIPAL  
DE LOGROSÁN. (CÁCERES).  
DOCUMENTO II- MEMORIA JUSTIFICATIVA  
Y ESTUDIO ECONÓMICO.**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN**

**ARQUITECTO: JOSÉ DAVID CID DUQUE**

**novo**  
[www.novoarquitectura.es](http://www.novoarquitectura.es)



<b>SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1 Antecedentes. Oportunidad y Conveniencia .....	2
1.2 Función del Plan General Municipal .....	2
1.3 Contenido del Plan General Municipal .....	3
1.3.1 Contenido del PGM .....	3
1.3.2 Contenido de la memoria justificativa. ....	4
1.4 Determinaciones del Plan General Municipal .....	4
<b>SECCIÓN 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>6</b>
2.1 La definición del modelo	6
2.2 Descripción de la ordenación	6
2.3 Dotaciones públicas	7
2.4 Patrimonio histórico y artístico	7
2.5 Justificación de estándares	7
<b>SECCIÓN 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....</b>	<b>8</b>
3.1 Objetivos y propuestas estructurales	8
3.1.1 Estructura Territorial .....	8
3.1.2 Estructura urbana. Suelo urbano y urbanizable. ....	9
3.1.3 Dotaciones.....	10
3.1.4 Capacidad residencial.....	10
3.2 Clasificación del suelo	12
3.3 Suelo Urbano	13
3.3.1 Clasificación y delimitación.....	13
3.3.2 Zonas de Ordenación Urbanística.....	14
3.3.3 Justificación y cuantificación Delimitación Suelo Urbano.....	14
3.3.4 Límite de aprovechamiento.....	15
3.3.5 Otras determinaciones .....	21
3.3.5.1 Áreas de Reparto .....	21
3.3.6 Suelo No Urbanizable .....	22
3.3.7 Suelo No Urbanizable Común .....	24
3.3.8 Suelo No Urbanizable Protegido.....	25
3.3.8.1 Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA y ZEC (SNUP-N1).....	26
3.3.8.2 Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Hábitats de Interés (SNUP-N2).....	27
3.3.8.3 Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística. Sierra de Guadalupe, Cerro San Cristobal y Llanos (SNUP-P)	27
3.3.8.4 Suelo No Urbanizable de Protección Estructural 1. Vías Pecuarias, Corredor Ferrocarril, Vía Verde y Camino Natural de las Villuercas (SNUP-E1) .....	28
3.3.8.5 Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola-Ganadero (SNUP-E2) .....	28
3.3.8.6 Suelo No Urbanizable de Protección de Ambiental de Cauces (SNUP-A).....	29
3.3.8.7 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Carreteras y Líneas Eléctricas (SNUP-I).....	29
3.3.8.8 Suelo No Urbanizable de Protección Cultural/Arqueológica (SNUP-C/AQ).....	29
3.3.9 Suelo Urbanizable.....	29
3.4 Dotaciones públicas	30
3.4.1 Comunicaciones .....	31
3.4.2 Zonas Verdes .....	31
3.4.3 Equipamientos.....	32
3.5 Sistemas Generales Adscritos al suelo urbanizable	33
3.6 Catálogo de protección	33
3.7 Calificación y Ámbitos normativos	33
<b>SECCIÓN 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA .....</b>	<b>34</b>
4.1 Suelo Urbano	34
4.1.1 Determinaciones de Ordenación Detallada.....	34
4.1.2 Zonas de Ordenanza.....	34
4.1.3 Alineaciones .....	34
4.2 Suelo Urbanizable	35
4.3 Red Dotacional Secundaria (o local)	35
4.3.1 Comunicaciones .....	36
4.3.2 Zonas Verdes .....	36
4.3.3 Equipamientos.....	37
<b>SECCIÓN 5. PLANOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>37</b>



## SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Antecedentes. Oportunidad y Conveniencia

El planeamiento vigente en la actualidad en el municipio de Logrosán consiste en unas NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento), aprobadas definitivamente el 25 de septiembre de 1996 y publicado el 1 de febrero de 1997. En este tipo de planeamiento las determinaciones establecidas para todo el término municipal resultaban apropiadas para en el momento de su redacción, pero en la actualidad resultan obsoletas, estableciendo una ordenación que resulta insuficiente para abordar la problemática urbanística actual.

Logrosán precisa en la actualidad un instrumento capaz de mejorar la calidad de vida de sus habitantes mediante 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.

Dada la alta calidad natural y ambiental tanto del término municipal como del entorno urbano y territorial de Logrosán, potenciar estas características mediante una adecuada ordenación territorial y urbanística del municipio resulta fundamental para un desarrollo basado en la sostenibilidad y el medio ambiente del mismo, teniendo en cuenta la importancia que actividades como el turismo pueden llegar a tener para el municipio.

Un plan general además de ordenar el desarrollo urbanístico de todo el término municipal, a nivel urbano y territorial, es un instrumento que contribuye al desarrollo económico y social del mismo, al planificar y regular la actuación de los agentes públicos y privados.

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, el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) y Ley 9/2010, del 18 de octubre de modificación de la ley 15/2001, 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 Logrosán con el enfoque tanto de adaptación al actual contexto legal como de revisión y renovación de sus determinaciones.

### 1.2 Función del Plan General Municipal

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, 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 artículo 69.3 de la Ley 15/2001 tal y como se va describiendo en capítulos sucesivos.

### **1.3 Contenido del Plan General Municipal**

#### **1.3.1 Contenido del PGM**

El contenido del PGM de Logrosán se expresa en los siguientes documentos, tal y como queda determinado en los Artículos 75 LSOTEX y Artículos 42 y siguientes RPLANEX.:

1. Memoria informativa.
2. Planos de Información.
3. Memoria Justificativa.
4. Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
5. Catálogo de Bienes Protegidos.
6. Planos de Ordenación.

El documento informativo está compuesto por memoria informativa y planos de información, en los que quedan expuestas las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del PGM, de manera que constituyen el soporte de las determinaciones del PGM, careciendo de valor normativo.

El documento de ordenación está compuesto por el resto de la documentación anteriormente expuesta (Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Catálogo y Planos de Ordenación).

La memoria justificativa es el documento que sobre la parte informativa, fundamenta y describe el modelo territorial a implantar. Esta incluye entre otros, una evaluación socio-económica y una evaluación analítico-financiera.

Las normas urbanísticas integran las reglas técnicas y jurídicas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal en cualquier clase y categoría de suelo.

El catálogo de Bienes Protegidos identifica y regula la conservación, rehabilitación y protección de los elementos del término municipal que merezcan dicha protección por su carácter artístico, histórico, arqueológico, arquitectónico... etc.

Los planos de ordenación reflejarán las determinaciones gráficas del PGM.

En cumplimiento de la ley 16/2015 de protección ambiental, se adjunta estudio ambiental estratégico.

### **1.3.2 Contenido de la memoria justificativa.**

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.
- Justificación de los criterios básicos de ordenación estructural definidos en el artículo 70 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura, 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 superficie de sistemas generales.
- 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 los sistemas generales.
- 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 Determinaciones del Plan General Municipal**

Atendiendo a lo establecido en los Artículos 70 LSOTEX y Art. 24, 25 y 26 RPLANEX, el presente PGM distingue entre determinaciones de ordenación estructural y determinaciones de ordenación detallada. Con arreglo al criterio determinado en dichos artículos, se han considerado en este PGM los siguientes contenidos como propios de la ordenación estructural y detallada respectivamente.

Determinaciones de Ordenación estructural:

- 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.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN

- 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 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 reservas para viviendas sujetas a régimen de protección pública.
- 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.

### 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 (ZOU)
    - Asignación de usos pormenorizados
    - Tipología edificatoria
    - Ordenanzas de edificación y usos
    - Delimitación de las UAU (conforme a lo establecido en la ordenación estructural)
- 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 sistemas locales, conforme al artículo 74 de la LSOTEX.

## SECCIÓN 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2.1 La definición del modelo

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:

- Delimitación y planteamiento del suelo urbano en práctica coincidencia con el establecido en las NNSS anteriores, incorporando las zonas sin consolidar del mismo en actuaciones de urbanización.
- Incorporación de suelos urbanizables que recogen aquellos usos que la corporación municipal prevé resultarán claves para el futuro desarrollo del municipio. Se trata de suelos urbanizables en continuidad con el actual suelo urbano, contando con usos globales diversos (residencial e industrial).

### 2.2 Descripción de la ordenación

A nivel territorial, la ordenación propuesta trata de poner en valor la calidad natural y medioambiental de estos suelos, mediante la conservación de sus usos tradicionales y la protección de sus valores medioambientales y de las zonas de especial interés.

De manera general, la propuesta de ordenación es respetuosa con los planteamientos de la ordenación de las NNSS en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado se mantiene la ordenación existente así como las tipologías edificatorias y la estructura en manzana cerrada, siendo esta la configuración predominante. Al sureste del núcleo urbano, se encuentra el polígono industrial, que cuenta con tipologías tanto en hilera como aislada, que se respetan. En suelo urbano no consolidado también se es respetuoso con las tipologías edificatorias y con la ordenación planteada, aunque quedan incluidas en actuaciones de urbanización para mejorar y completar su desarrollo.

Los crecimientos planteados se realizan en zonas contiguas al actual suelo urbano, tratando de evitar de esta manera discontinuidades en el núcleo urbano. Teniendo en cuenta los condicionantes físicos con que cuenta el mismo. (desniveles considerables en la zona norte), este crecimiento tiene lugar en las zonas sur y este, que cuentan con condiciones físicas más favorables para su desarrollo.

En suelo urbano, para controlar y regular los nuevos desarrollos de manera que estas zonas por consolidar y los suelos consolidados queden integrados de manera coherente y ordenada, los pasos adoptados han sido los siguientes:

- 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.

### **2.3 Dotaciones públicas**

Las dotaciones con que cuenta Logrosán se consideran suficientes para dar servicio a un municipio de sus características.

En lo que se refiere a las zonas verdes, al contar Logrosán con una población inferior a 3000 habitantes, no es preciso el cumplimiento de un estándar mínimo por habitante, en cumplimiento de lo establecido en artículo 25.8.a) RPLANEX. No obstante, no resulta necesaria la creación de nuevas dotaciones en suelo urbano, aunque si es necesario completar esta oferta con las dotaciones a obtener en el desarrollo de los nuevos sectores de Suelo Urbano no consolidado y Urbanizable.

### **2.4 Patrimonio histórico y artístico**

En el catálogo de protección del PGM se han incluido los elementos incluidos en el inventariado de bienes patrimoniales municipales y el inventario de arquitectura vernácula facilitado por La Consejería de Cultura.

Con respecto al patrimonio arqueológico del término municipal, el incluido en el catálogo responde a los remitidos por la Consejería de Cultura en la correspondiente Carta arqueológica.

### **2.5 Justificación de estándares**

El artículo 74 de la Ley 15/2001, 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.

## **SECCIÓN 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

### **3.1 Objetivos y propuestas estructurales**

Según lo establecido los artículos 69 y 70 LSOTEX y los artículos 24 y 25 RPLANEX, el presente Plan General establece una serie de determinaciones para todo el término municipal de carácter estructural que se recogen en este apartado.

#### **3.1.1 Estructura Territorial**

En una primera escala de planeamiento, a nivel territorial el Plan General Municipal persigue los siguientes objetivos:

- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo mediante la clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.
- Determinación de la forma de gestión y programación de las actividades de urbanización y edificación así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución de planeamiento.
- La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico de Extremadura.

La ordenación del territorio propuesta en rasgos generales va encaminada al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de sus usos tradicionales, agrícolas, ganaderos... y mediante la delimitación y protección de las zonas de especial interés, así como a la protección general de los valores medioambientales.

Para la consecución de los objetivos anteriormente mencionados las propuestas realizadas son las siguientes:

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades permitidas o prohibidas con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador en estas zonas.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.

- Delimitación de las zonas objeto de protección especial, atendiendo a sus valores naturales, paisajísticos, estructurales, de infraestructuras..., incluyéndolas en las categorías determinadas en los artículos 11 LSOTEX y 7 RPLANEX.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.
- Mantenimiento de la estructura general del territorio actual. El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, vegetación, geomorfología...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes.

### **3.1.2 Estructura urbana. Suelo urbano y urbanizable.**

A nivel de estructura urbana, el Plan General Municipal persigue unos objetivos que podrían resumirse en los siguientes:

- Subordinar los usos del suelo y las construcciones vinculando la utilización del suelo al interés general y a los destinos definidos en la Ley y en la ordenación territorial y urbanística.
- Asegurar la compatibilidad del desarrollo urbanístico con la coherencia y calidad de los espacios urbanos existentes o a crear en el entorno del núcleo con la finalidad de mejorar y completar sus estructuras urbanas.
- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad a las dotaciones públicas, estableciendo medidas dirigidas a establecer equilibrio de dotaciones en todo el municipio así como a la correcta articulación de las mismas, evitando la degradación de cualesquiera de ellas.
- Favorecer el mantenimiento y conservación del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.
- Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.
- Primar la ocupación de baja y media densidad.
- Asegurar la correcta distribución de beneficios entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

Tal y como se expresó con anterioridad, y teniendo en cuenta tanto la evolución de la población en el municipio, decreciente, así como las perspectivas de crecimiento económico o de desarrollo del mismo, la evolución urbana de Logrosán se prevé similar a la que se ha venido desarrollando en los últimos años, aunque al margen de la tendencia actual, hay que tener en cuenta otros factores, como la vuelta de población que emigró anteriormente y que pueden optar por volver a vivir al municipio de origen si encuentran las condiciones adecuadas, así como la dinamización patrimonial que puedan ejercer factores como el turismo, totalmente en auge. Por ello, la ocupación del territorio urbano se plantea similar al existente valorando la consolidación del suelo urbano existente y

previando tan solo ampliaciones del suelo en aquellas zonas en las que el consistorio municipal prevé un posible desarrollo, en práctica continuidad con el actual suelo urbano.

Este modelo se basa fundamentalmente en principios de sostenibilidad que garantizan su equilibrio y calidad, teniendo en cuenta las características ambientales del territorio y del núcleo de población, cuyo mantenimiento resulta de vital importancia para su desarrollo económico y social.

Continuando con lo expresado anteriormente, las propuestas planteadas en estos tipos de suelo para la consecución de los objetivos planteados son:

- Mantenimiento de la ordenación establecida por la normativa vigente en las áreas urbanas consolidadas al considerarla válida para su mantenimiento en el nuevo Plan General Municipal, realizando en zonas concretas ajustes de alienaciones, límites zonales y algunas correcciones menores, modificaciones realizadas fundamentalmente por la disponibilidad de una cartografía actualizada así como por la debida adecuación a la realidad actual.
- Establecimiento de una ordenación estructural que permite que las zonas a desarrollar queden integradas en la trama urbana existente, optando por las soluciones más económicas aprovechando las infraestructuras existentes, teniendo en cuenta no obstante su ampliación futura y las condiciones más favorables.
- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas.
- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.
- Creación de una oferta de suelo sometida a unas condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución.
- Previsión de las zonas de expansión conforme a las necesidades del municipio estableciendo en ellos las dotaciones que se deban obtener así como garantizando y definiendo la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación en sus costes y beneficios. En los sectores, el desarrollo se remite al instrumento de planeamiento correspondiente.

### **3.1.3 Dotaciones**

Se mantiene el suelo reservado para todas las dotaciones existentes, previendo la obtención de nuevos suelos vinculados a los nuevos desarrollos, que doten al municipio de una estructura local de dotaciones acorde a las necesidades reales del mismo.

### **3.1.4 Capacidad residencial**

Para el dimensionado y cuantificación de las cantidades manejadas en el Plan General Municipal se han tenido en cuenta diversos factores:

- Estimación del crecimiento poblacional: las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional negativo.
- Estimación de las necesidades de suelo de uso residencial: es de difícil cuantificación, ya que al margen de la tendencia poblacional de la población

pueden influir factores como la vuelta de población que emigró anteriormente y opten por vivir la jubilación en el suelo de origen, otro de los factores es la dinamización patrimonial vinculada al turismo, por la situación estratégica del municipio.

- Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones futuras, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de vivienda y la idoneidad para la urbanización, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la siguiente:

<b>RESUMEN GLOBAL DE CUANTIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTO</b>	
<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL (M2)</b>
<b>SUELO URBANO NÚCLEO RESIDENCIAL</b>	<b>516.912,87</b>
Suelo Urbano Consolidado	490.555,95
Suelo Urbano No Consolidado	26.356,92
<b>SUELO URBANO NÚCLEO INDUSTRIAL</b>	<b>183.219,21</b>
Suelo Urbano Consolidado	117.154,18
Suelo Urbano No Consolidado	66.065,03
<b>TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>607.710,13</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>92.421,95</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>700.132,08</b>
<b>SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL</b>	<b>11.257,69</b>
<b>SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL</b>	<b>115.624,84</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>126.882,53</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>364.598.139,03</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>365.425.153,64</b>

El suelo urbano consolidado propuesto tiene un ligero incremento superficial debido a:

- Incorporación al suelo urbano consolidado de bolsa de suelo no consolidada según las NNSS y desarrollada posteriormente acorde a las determinaciones del planeamiento vigente.
- Eliminación de bolsas de suelo innecesarias delimitadas en vacíos urbanos en interiores de manzanas consolidadas perimetralmente, afectando a varios propietarios y que no han tenido ninguna iniciativa de desarrollo en el periodo de vigencia del NNSS.
- Incorporación a suelo urbano consolidado directo del equipamiento existente al oeste del núcleo urbano actualmente Centro Deportivo, al tratarse de un equipamiento edificado por medios públicos y disponer de todos los servicios urbanísticos.

Se refleja en las siguientes tablas la capacidad teórica propuesta de crecimiento.

CLASE DE SUELO RESIDENCIAL		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		M2 EDIFICABLES	Nº HABITANTES (33 M2/HAB)	Nº DE VIVIENDAS (140 M2/VIV)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad	18.272,76	554	131
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	18.272,76	554	131
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores	7.880,38	239	56
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	7.880,38	239	56
<b>TOTAL</b>		26.153,14	793	187
CLASE DE SUELO INDUSTRIAL		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		M2 SUELO	M2 EDIFICABLES	Nº DE NAVES (550 M2)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad	66.065,03	42.994	78
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	66.065,03	42.994	78
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores	115.624,84	57.812	105
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	115.624,84	97.845	178
<b>TOTAL</b>		181.689,87	100.806	183

### 3.2 Clasificación del suelo

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001 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 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura así como a los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 RPLANEX, según los cuales, los terrenos se adscribirán a cada clase de suelo al cumplir los requisitos exigidos en dichos artículos.

No obstante, 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. 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	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

Según lo cual, el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable tendrán consideración de Suelo Rural (a efectos de valoración) en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

### **3.3 Suelo Urbano**

#### **3.3.1 Clasificación y delimitación**

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, y artículos 3 y 4 RPLANEX o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme al artículo 9 de la Ley 15/2001 de Extremadura y artículos 3 y 4 RPLANEX, 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 que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

En el núcleo urbano de Logrosán se pueden distinguir estas dos categorías de suelo. Para el desarrollo de los terrenos que cuentan con la categoría de suelo urbano no consolidado, estos quedan incluidos en actuaciones de urbanización. Estos terrenos presentan la particularidad recogida el artículo 4.2.c) de RPLANEX, al tratarse de terrenos ya clasificados anteriormente como suelo urbano, pero cuya urbanización existente es insuficiente o precisa mejoras para mejorar o ampliar el trazado del viario. Las características de las mismas quedan reflejadas en la normativa y en los planos de ordenación correspondientes.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN

Se delimitan 6 Unidades de Actuación a desarrollar mediante actuaciones urbanizadoras.

PARAMETROS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
UNIDAD DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE m2
UA-1	RESIDENCIAL	8608,23
UA-2	RESIDENCIAL	5040,84
UA-3	RESIDENCIAL	3991,69
UA-4	RESIDENCIAL	4702,33
UA-5	RESIDENCIAL	4013,83
UA-6	INDUSTRIAL	66065,03
TOTAL SUNC RESIDENCIAL		26356,92
TOTAL SUNC INDUSTRIAL		66065,03
TOTAL SUNC		92421,95

### 3.3.2 Zonas de Ordenación Urbanística

Atendiendo a la definición que de zona de ordenación urbanística se realiza en el Anexo III del RPLANEX, en la ordenación propuesta para el núcleo urbano y urbanizable distinguimos cinco Zonas de Ordenación Urbanística.

### 3.3.3 Justificación y cuantificación Delimitación Suelo Urbano

Conforme a lo establecido en los apartados anteriores, se muestra en la siguiente tabla el cálculo realizado sobre las distintas zonas situadas en suelo urbano no consolidado.

CUANTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PROPUESTO					
UNIDADES DE ACTUACIÓN	ESTADO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2s)	COEF.EDIF (M2t/M2s)	EDIF.TOTAL (M2t)
UA-1	NO DESARROLLADA/ EN PROCESO	RESIDENCIAL	8608,23	0,68	5848,67
UA-2	NO DESARROLLADA	RESIDENCIAL	5040,84	0,70	3528,59
UA-3	NO DESARROLLADA	RESIDENCIAL	3991,69	0,70	2794,18
UA-4	NO DESARROLLADA	RESIDENCIAL	4702,33	0,70	3291,63
UA-5	NO DESARROLLADA	RESIDENCIAL	4013,83	0,70	2809,68
UA-6	NO DESARROLLADA	INDUSTRIAL	66065,03	0,65	42994,00
TOTALES UNIDADES DE ACTUACIÓN SIN DESARROLLAR		RESIDENCIAL	26356,92		18272,76
TOTALES UNIDADES DE ACTUACIÓN SIN DESARROLLAR		INDUSTRIAL	66065,03		42994,00
TOTALES UNIDADES DE ACTUACIÓN SIN DESARROLLAR			92421,95		61266,8

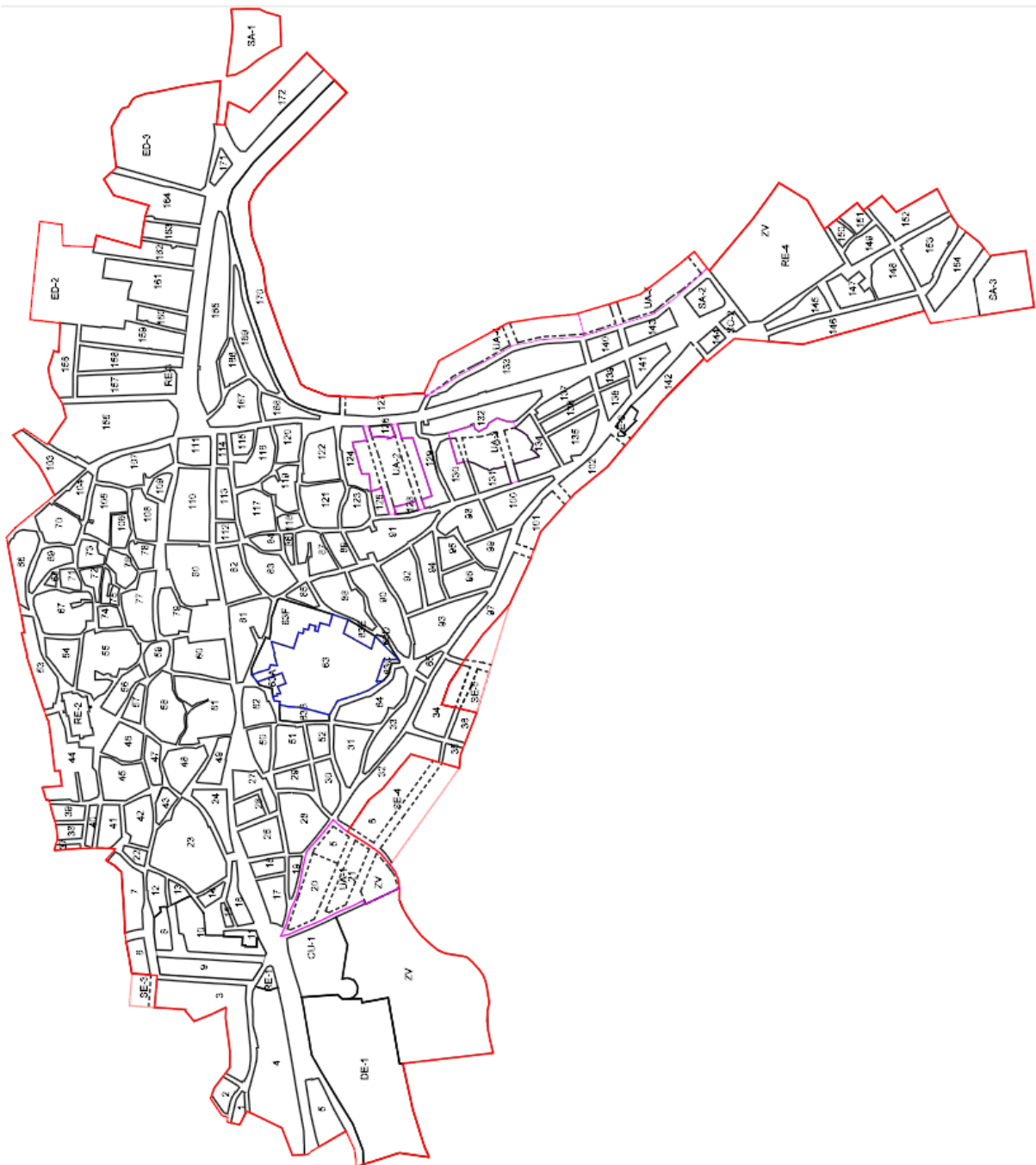
En la siguiente tabla se muestran los valores correspondientes a la cuantificación de terrenos adscritos a la clasificación de suelo urbano según las categorías de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbano No Consolidado.

CUANTIFICACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO			
NUCLEO	S.U. CONSOLIDADO (M2s)	S.U. NO CONSOLIDADO (M2s)	TOTAL SUP. (M2)
LOGROSÁN	607.710,13	92421,95	700132,08

### 3.3.4 Límite de aprovechamiento

Las actuaciones urbanizadoras en suelo urbano no consolidado en unos casos mantienen y en otros reducen la edificabilidad prevista en las NNSS, por tanto no hay incremento de aprovechamiento con respecto a la ya prevista en las mismas. Existían bolsas de suelo parcialmente consolidado en las NNSS que incluían viarios, que como hemos indicado antes, por inviabilidad de su ejecución se han eliminado. Por tanto, manteniendo la misma edificabilidad que en las NNSS, el aprovechamiento no se aumenta como se justifica en las siguientes tablas:

#### EDIFICABILIDAD EXISTENTE SEGÚN NN.SS



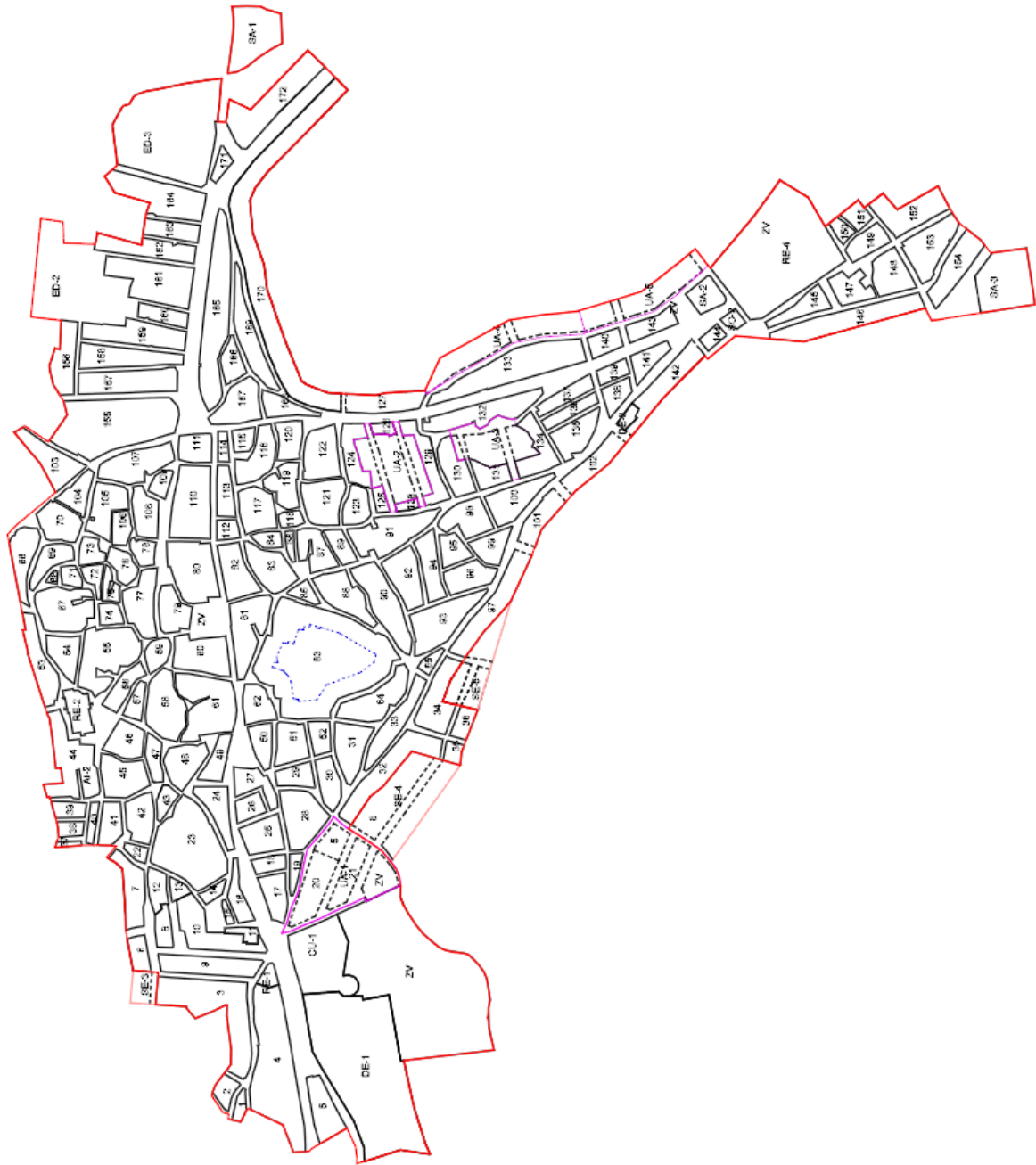
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN**

EDIFICABILIDAD EXISTENTE EN SUELO URBANO SEGÚN NNSS				
	MANZANA	ORDENANZA	S (m2s)	Edif (m2s)
1	47732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	383,10	1.034,37
2	48730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	679,35	1.834,25
3	48730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	5.168,78	13.955,71
4	48735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	7.030,76	18.983,05
5	47723	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.806,56	4.877,71
6		ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	796,49	2.150,52
7	50740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.837,04	4.960,01
8 UA-1	49732	ZONA II. RES. UNIF. HILERA		
9 UA-1	49732	ZONA II. RES. UNIF. HILERA	8.200,00	5.700,00
10 UA-1	49732	ZONA II. RES. UNIF. HILERA		
11	49732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	444,14	1.199,18
12	49732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	868,11	2.343,90
13	49732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	398,98	1.077,25
14	50731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	385,22	1.040,09
15	50737	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	196,71	531,12
16	50730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	944,37	2.549,80
17	50736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.263,03	3.410,18
18	50735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	624,05	1.684,94
19	50721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	480,35	1.296,95
20 UA-2	50720	ZONA II. RES. UNIF. HILERA		
21 UA-2	50720	ZONA II. RES. UNIF. HILERA	8.578,00	5.848,67
22	50743	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	377,37	1.018,90
23	50744	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	5.685,62	15.351,17
24	51731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.473,66	3.978,88
25	51736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.598,91	4.317,06
26	51737	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	791,72	2.137,64
27	51730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.224,54	3.306,26
28	51728	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.543,94	6.868,64
29	51721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	947,36	2.557,87
30	51720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.222,38	3.300,43
31	51724	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.917,97	5.178,52
32	51725, 52712, 52717	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.124,41	8.435,91
33	52718	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.877,38	5.068,93
34	52710	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.263,04	6.110,21
35	52716	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	444,61	1.200,45
36	52715	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	691,84	1.867,97
37	50753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	157,13	424,25
38	51757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	476,64	1.286,93
39	51750	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	647,54	1.748,36
40	50754	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	416,32	1.124,06
41	51748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.101,44	2.973,89
42	51747	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.510,68	4.078,84
43	51740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	580,54	1.567,46
44	51753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.056,76	8.253,25
45	51741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.057,05	5.554,04
46	52748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.431,71	3.865,62
47	51740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	799,86	2.159,62
48	51744	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.709,06	4.614,46
49	51732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.015,93	2.743,01
50	52736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.009,38	2.725,33
51	52728	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.505,26	4.064,20
52	52727	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	805,91	2.175,96
53	52750, 53758	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.923,86	5.194,42
54	53757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.372,31	3.705,24
55	53748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.606,71	9.738,12
56	52742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.052,63	2.842,10
57	52741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	656,91	1.773,66
58	52745	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.672,72	7.216,34
59	53747	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	821,20	2.217,24
60	53738	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.414,11	6.518,10
61	52731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.778,27	10.201,33
62	52735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.311,15	3.540,11
63 UA-3	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	8.500,00	6.100,00
63A	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	444,92	1.201,28
63B	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	900,41	2.431,11
63C	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	329,10	888,57
63D	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	155,48	419,80
63E	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	645,29	1.742,28
63F	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.331,95	8.996,27
64	52725	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.322,71	6.271,32
65	52713	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	386,35	1.043,15
66	54758	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.654,71	4.467,72
67	53750	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.736,48	7.388,50
68	53752	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	128,25	346,28
69	54757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.178,97	3.183,22
70	54750	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.678,78	4.532,71
71	53753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	473,21	1.277,67
72	53754	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	541,05	1.460,84
73	54756	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	732,82	1.978,61
74	53741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	595,63	1.608,20
75	53742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	510,45	1.378,22
76	54748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	922,60	2.491,02
77	53740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.087,66	5.636,68
78	54747	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	696,23	1.879,82
79	53745	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.464,89	3.955,20
80	54738	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.270,25	6.129,68
81	53730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.693,19	7.271,61
82	54737	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.862,40	5.028,48
83	54736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.967,52	5.312,30
84	54735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	520,85	1.406,30
85	53722	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	510,30	1.377,81
86	54728	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	290,25	783,68
87	54727	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.460,18	3.942,49
88	53723	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.097,42	5.663,03
89	54726	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	807,33	2.179,79
90	53711	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.817,96	7.608,49
91	54711	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.884,09	7.787,04
92	53712	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.973,12	5.327,42
93	53715	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.856,58	7.712,77
94	53713	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.500,87	4.052,35
95	54716	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	941,21	2.541,27
96	53714	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.492,53	4.029,83
97	53716	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.757,08	7.444,12
98	54701	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.756,48	4.742,50
99	54708	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.148,54	3.101,06
100	54703	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.984,99	5.359,47

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN**

101	54692	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.438,02	3.882,65
102	55698	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.684,91	4.549,26
103	55757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.997,80	5.394,06
104	54753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.060,56	2.863,51
105	54742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.877,62	5.069,57
106	54741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	754,50	2.037,15
107	55748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.417,55	6.527,39
108	54740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.400,21	3.780,57
109	54743	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	546,77	1.476,28
110	54731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.384,97	9.139,42
111	55745	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.153,03	3.113,18
112	54730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	536,46	1.448,44
113	54732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.016,60	2.744,82
114	55731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	390,53	1.054,43
115	55730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	583,89	1.576,50
116	55736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.806,54	4.877,66
117	54734	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.808,34	4.882,52
118	54721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	447,76	1.208,95
119	54722	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.399,83	3.779,54
120	55721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.156,53	3.122,63
121	54723	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.097,39	5.662,95
122	55727	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.137,18	5.770,39
123	54724	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.103,37	2.979,10
124	55726	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.478,71	3.992,52
UA-4	55726,55718,55717	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.550,00	2.560,00
125	55726	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	398,05	1.074,74
126	55718	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	344,74	930,80
127	55712	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.829,02	4.938,35
128	55718	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	252,10	680,67
129	55717	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.647,15	4.447,31
130	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.803,59	4.869,69
UA-5	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.700,00	1.800,00
131	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	971,41	2.622,81
132	55702	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.733,16	7.379,53
133	53707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	971,41	2.622,81
134	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.692,47	4.569,67
135	55691	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.684,67	4.548,61
136	55692	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	858,91	2.319,06
137	55704	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.057,17	2.854,36
UA-6	-	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	4.100,00	3.100,00
138	55697	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	847,84	2.289,17
139	56696	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	630,28	1.701,76
140	56690	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	856,14	2.311,58
UA-7	56693	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.500,00	2.600,00
141	56681	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	987,91	2.667,36
142	56688	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.369,64	6.398,03
143	56682	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.093,41	2.952,21
144	56685	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	455,24	1.229,15
145	56673	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.239,08	3.345,52
146	56674, 57666	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.419,18	9.231,79
147	57667	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.311,94	3.542,24
148	57667	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.784,44	4.817,99
149	57760	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.164,73	3.144,77
150	57662	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	448,23	1.210,22
151	57663	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	650,00	1.755,00
152	58658	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.471,27	6.672,43
153	57651	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.461,80	6.646,86
154	-	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.132,54	5.757,86
155	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	7.101,76	19.174,75
156	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.841,26	4.971,40
157	56748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.451,85	6.620,00
158	56741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.321,38	6.267,73
159	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.594,27	7.004,53
160	56743	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	936,05	2.527,34
161	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.715,87	10.032,85
162	57740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.056,30	5.552,01
163	57744	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.195,00	3.226,50
164	58748, 58746	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.394,83	9.166,04
165	56732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	5.093,56	13.752,61
166	56730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	928,81	2.507,79
167	55733	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.812,24	4.893,05
168	55722	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.037,00	2.799,90
169	56733	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.227,52	6.014,30
170	55723, 56735, 56734, 57730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	9.539,88	25.757,68
171	58731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	491,22	1.326,29
172	-	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.903,54	10.539,56
<b>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>			<b>1,49</b>	

EDIFICABILIDAD POTENCIAL SEGÚN PLAN GENERAL



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN**

EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO SEGÚN PLAN GENERAL PROPUESTO				
	MANZANA	ORDENANZA	S (m2s)	Edif (m2s)
1	47732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	383,10	1.034,37
2	48730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	679,35	1.834,25
3	48730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	5.168,78	13.955,71
4	48735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	7.030,76	18.983,05
5	47723	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.806,56	4.877,71
6	-	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	796,49	2.150,52
7	50740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.837,04	4.960,01
8	49732	ZONA II. RES. UNIF. HILERA	788,87	
9	49732	ZONA II. RES. UNIF. HILERA	2.243,62	5.700,00
10	49732	ZONA II. RES. UNIF. HILERA	2.669,91	
11	49732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	444,14	1.199,18
12	49732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	868,11	2.343,90
13	49732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	398,98	1.077,25
14	50731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	385,22	1.040,09
15	50737	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	196,71	531,12
16	50730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	944,37	2.549,80
17	50736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.263,03	3.410,18
18	50735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	624,05	1.684,94
19	50721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	480,35	1.296,95
20 UA-1	50720	ZONA II. RES. UNIF. HILERA	2.192,14	
21 UA-1	50720	ZONA II. RES. UNIF. HILERA	1.430,85	5.848,67
22	50743	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	377,37	1.018,90
23	50744	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	5.685,62	15.351,17
24	51731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.473,66	3.978,88
25	51736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.598,91	4.317,06
26	51737	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	791,72	2.137,64
27	51730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.224,54	3.306,26
28	51728	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.543,94	6.868,64
29	51721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	947,36	2.557,87
30	51720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.222,38	3.300,43
31	51724	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.917,97	5.178,52
32	51725,52712,52717	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.124,41	8.435,91
33	52718	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.877,38	5.068,93
34	52710	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.263,04	6.110,21
35	52716	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	444,61	1.200,45
36	52715	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	691,84	1.867,97
37	50753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	157,13	424,25
38	51757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	476,64	1.286,93
39	51750	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	647,54	1.748,36
40	50754	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	416,32	1.124,06
41	51748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.101,44	2.973,89
42	51747	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.510,68	4.078,84
43	51740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	580,54	1.567,46
44	51753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.056,76	8.253,25
45	51741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.057,05	5.554,04
46	52748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.431,71	3.865,62
47	51740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	799,86	2.159,62
48	51744	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.709,06	4.614,46
49	51732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.015,93	2.743,01
50	52736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.009,38	2.725,33
51	52728	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.505,26	4.064,20
52	52727	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	805,91	2.175,96
53	52750, 53758	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.923,86	5.194,42
54	53757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.372,31	3.705,24
55	53748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.606,71	9.738,12
56	52742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.052,63	2.842,10
57	52741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	656,91	1.773,66
58	52745	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.672,72	7.216,34
59	53747	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	821,20	2.217,24
60	53738	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.414,11	6.518,10
61	52731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.778,27	10.201,33
62	52735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.311,15	3.540,11
63	52720	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	8.443,94	22.798,64
64	52725	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.322,71	6.271,32
65	52713	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	386,35	1.043,15
66	54758	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.654,71	4.467,72
67	53750	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.736,48	7.388,50
68	53752	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	128,25	346,28
69	54757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.178,97	3.183,22
70	54750	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.678,78	4.532,71
71	53753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	473,21	1.277,67
72	53754	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	541,05	1.460,84
73	54756	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	732,82	1.978,61
74	53741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	595,63	1.608,20
75	53742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	510,45	1.378,22
76	54748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	922,60	2.491,02
77	53740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.087,66	5.636,68
78	54747	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	696,23	1.879,82
79	53745	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.464,89	3.955,20
80	54738	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.270,25	6.129,68
81	53730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.693,19	7.271,61
82	54737	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.862,40	5.028,48
83	54736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.967,52	5.312,30
84	54735	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	520,85	1.406,30
85	53722	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	510,30	1.377,81
86	54728	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	290,25	783,68
87	54727	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.460,18	3.942,49
88	53723	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.097,42	5.663,03
89	54726	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	807,33	2.179,79
90	53711	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.817,96	7.608,49
91	54711	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.884,09	7.787,04
92	53712	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.973,12	5.327,42
93	53715	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.856,58	7.712,77
94	53713	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.500,87	4.052,35
95	54716	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	941,21	2.541,27
96	53714	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.492,53	4.029,83
97	53716	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.757,08	7.444,12
98	54701	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.756,48	4.742,50
99	54708	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.148,54	3.101,06

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN**

100	54703	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.984,99	5.359,47
101	54692	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.438,02	3.882,65
102	55698	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.684,91	4.549,26
103	55757	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.997,80	5.394,06
104	54753	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.060,56	2.863,51
105	54742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.877,62	5.069,57
106	54741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	754,50	2.037,15
107	55748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.417,55	6.527,39
108	54740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.400,21	3.780,57
109	54743	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	546,77	1.476,28
110	54731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.384,97	9.139,42
111	55745	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.153,03	3.113,18
112	54730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	536,46	1.448,44
113	54732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.016,60	2.744,82
114	55731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	390,53	1.054,43
115	55730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	583,89	1.576,50
116	55736	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.806,54	4.877,66
117	54734	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.808,34	4.882,52
118	54721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	447,76	1.208,95
119	54722	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.399,83	3.779,54
120	55721	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.156,53	3.122,63
121	54723	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.097,39	5.662,95
122	55727	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.137,18	5.770,39
123	54724	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.103,37	2.979,10
124	55726	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.478,71	3.992,52
UA-2	55726,55718,55717	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	5.040,83	2.560,00
125	55726	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	398,05	1.074,74
126	55718	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	344,74	930,80
127	55712	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.829,02	4.938,35
128	55718	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	252,10	680,67
129	55717	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.647,15	4.447,31
130	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.593,59	4.302,69
UA-3	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.991,68	1.800,00
131	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	971,41	2.622,81
132	55702	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.733,16	7.379,53
133	53707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	971,41	2.622,81
134	55707	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.692,47	4.569,67
135	55691	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.684,67	4.548,61
136	55692	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	858,91	2.319,06
137	55704	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.057,17	2.854,36
UA-4	-	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	4.702,33	3.100,00
138	55697	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	847,84	2.289,17
139	56696	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	630,28	1.701,76
140	56690	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	856,14	2.311,58
UA-5	56693	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	4.013,83	2.600,00
141	56681	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	987,91	2.667,36
142	56688	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.369,64	6.398,03
143	56682	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.093,41	2.952,21
144	56685	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	455,24	1.229,15
145	56673	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.239,08	3.345,52
146	56674, 57666	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.419,18	9.231,79
147	57667	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.311,94	3.542,24
148	57667	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.784,44	4.817,99
149	57760	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.164,73	3.144,77
150	57662	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	448,23	1.210,22
151	57663	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	650,00	1.755,00
152	58658	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.471,27	6.672,43
153	57651	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.461,80	6.646,86
154	-	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.132,54	5.757,86
155	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	7.101,76	19.174,75
156	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.841,26	4.971,40
157	56748	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.451,85	6.620,00
158	56741	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.321,38	6.267,73
159	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.594,27	7.004,53
160	56743	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	936,05	2.527,34
161	56742	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.715,87	10.032,85
162	57740	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.056,30	5.552,01
163	57744	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.195,00	3.226,50
164	58748, 58746	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.394,83	9.166,04
165	56732	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	5.093,56	13.752,61
166	56730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	928,81	2.507,79
167	55733	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.812,24	4.893,05
168	55722	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	1.037,00	2.799,90
169	56733	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	2.227,52	6.014,30
170	55723, 56735, 56734, 57730	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	9.539,88	25.757,68
171	58731	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	491,22	1.326,29
172	-	ZONA I. RES. CASCO HISTÓRICO	3.903,54	10.539,56
<b>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>			<b>1,49</b>	



### 3.3.5 Planeamiento Simplificado. Disposición Adicional 3ª.

El planeamiento de Logrosán se acogerá a la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX, para planeamientos y ejecución del mismo simplificado en pequeños municipios (<5.000 hab).

Entre las condiciones de la disposición está que la superficie total de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y del urbanizable no supera el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado.

LOGROSÁN	
	SUPERFICIE m2
SUELO URBANO CONSOLIDADO	607710,13
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	92421,95
SUELO URBANIZABLE	126882,53
TOTAL SUNC + SUR	219304,48
50% SUC	303855,07
COMPARATIVO	TOTAL SUNC+SUR < 50%SUC

### 3.3.6 Otras determinaciones

#### 3.3.6.1 Áreas de Reparto

Constituyen las áreas de reparto aquellas áreas delimitadas por el planeamiento para una justa y racional gestión de la ejecución del mismo.

-Conforme a la disposición adicional 3ª no se delimitan áreas de reparto, por el que cada unidad o sector constituye el ámbito mínimo de equidistribución.

Se delimitan 6 unidades de actuación en Suelo Urbano No Consolidado

Se delimitan 5 sectores en Suelo Urbanizable

CUANTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROPUESTO				
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2)	COEF.EDIF (M2/M2)	EDIF.TOTAL (M2t)
SE-1	INDUSTRIAL	67.198,50	0,50	33599,25
SE-2	INDUSTRIAL	48.426,34	0,50	24213,17
SE-3	RESIDENCIAL	1.038,28	0,70	726,80
SE-4	RESIDENCIAL	7.015,54	0,70	4910,88
SE-5	RESIDENCIAL	3.203,87	0,70	2242,71
TOTAL SECTORES	RESIDENCIAL	11257,69		7880,38
TOTAL SECTORES	INDUSTRIAL	115624,84		57812,42
<b>TOTALES SECTORES</b>		<b>126882,53</b>		<b>65692,80</b>

### 3.3.7 Suelo No Urbanizable

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano, atendiendo a los criterios establecidos en LSOTEX y RPLANEX, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y a generar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura 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:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Ser 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.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su 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.

Según lo establecido en los artículos 11 LSOTEX y 7 RPLANEX, las categorías del suelo no urbanizable serán las siguientes atendiendo a los criterios expresados en la tabla siguiente:

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	
<b>COMÚN</b>	
	Aquellos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador
<b>PROTEGIDO</b>	
Ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno	Aquellos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales
Ambiental	En todo caso, los bienes de dominio público natural y terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial

Natural	En todo caso, los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas
Estructural	Aquellos de características que los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por su destino a actividades hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales... o por su potencialidad para dichos aprovechamientos.
De Infraestructuras y Equipamientos	Aquellos precisos para la protección de dotaciones por su colindancia y como mínimo, aquellos que conforme a la legislación sectorial reguladora queden sujetos a normas de policía para asegurar su integridad y funcionalidad.

<b>CUANTIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROPUESTO</b>	
<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL (M2)</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</b>	<b>2.463.519,60</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO</b>	<b>362.134.619,43</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>126.882,53</b>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>700.132,08</b>
<b>TOTAL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>365.425.153,64</b>

Atendiendo a las características particulares del término municipal de Logrosán y tomando 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, que quedan delimitadas en los planos de ordenación territorial correspondientes. Estas categorías son las siguientes:

- Suelo no Urbanizable Común. SNUC
- Suelo no Urbanizable Protegido
  - Natural 1. Zepa y Zec. SNUP-N1
  - Natural 2. Habitats. SNUP-N2
  - Paisajística. SNUP-P
  - Estructural 1. SNUP- E1
  - Estructural 2. SNUP- E2
  - Ambiental de cauces. SNUP-A

- Infraestructuras. SNUP-11
- Cultural/Arqueológica. SNUP-C/AQ

### 3.3.8 Suelo No Urbanizable Común

Con arreglo al RPLANEX, se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable Común aquellos terrenos que resultan objetiva y razonablemente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador. Los terrenos adscritos a la categoría de SNUC han sido aquellos indicados en la documentación gráfica, siendo estos los incluidos en una franja de suelo colindante al núcleo urbano en su zona este por las razones indicadas anteriormente según RPLANEX, características físicas e innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el presente Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio.

Las áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable Común, que por distintos motivos no resultan interesantes para futuras ampliaciones urbanas, pero tampoco presentan valores naturales relevantes, sí pueden ser interesantes, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial

correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
- i) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el apartado 1.1.a) del artículo 70 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

### **3.3.9 Suelo No Urbanizable Protegido**

Atendiendo a los criterios establecidos en los Artículos 11 LSOTEX y 7 RPLANEX y a las características de los terrenos del término municipal aplicando la legislación ambiental vigente, se han delimitado distintas zonas que quedan adscritas a las categorías correspondientes.

Para que la ordenación de estas zonas sea sencilla y coherente con sus características se ha procurado que esta delimitación comprenda zonas lo más homogéneas posible y de un tamaño apropiado a la ordenación a establecer.

Las categorías definidas para el SNU-P son las siguientes:

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| • Natural 1. Zepa y Zec. | SNUP-N1  |
| • Natural 2. Habitats.   | SNUP-N2  |
| • Paisajística.          | SNUP-P   |
| • Estructural 1.         | SNUP- E1 |
| • Estructural 2.         | SNUP- E2 |
| • Ambiental de cauces.   | SNUP-A   |

- Infraestructuras. SNUP-11
- Cultural/Arqueológica. SNUP-C/AQ

Con esta clasificación se dota a estas áreas de un marco jurídico de protección que será el que quede recogido en las normas urbanísticas, de manera que se precisarán las condiciones a que deben ajustarse las actuaciones que puedan tener lugar en este tipo de suelo, recogiendo desde el planeamiento la legislación sectorial correspondiente a cada una de estas zonas, de manera que se garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales. Para ello se fijarán medidas que eviten la creación de núcleos de población, atendiendo a los límites y densidades establecidos en los artículos 18.3 y 26 LSOTEX así como a la demanda potencial de los servicios e infraestructuras colectivas.

Se ha considerado oportuno realizar dos distinciones dentro de aquellos terrenos que cuentan con protección natural, para distinguir y localizar geográficamente aquellas figuras que son las que determinan esta protección (ZEPA y ZEC en la primera y HABITATS en la segunda), entendiéndose que esta categorización responde a legislaciones sectoriales distintas, que persiguen fines similares aunque diferenciados, se ha considerado conveniente reflejar esta diferenciación con el fin de que los distintos terrenos cuenten con una normativa ajustada a sus características particulares.

En el caso de superposición de protecciones, circunstancia que se da en el presente plan general dentro de esta clasificación de suelo, se acudirá a la más restrictiva entre ellas, para mantener invulnerable la protección correspondiente a cada uno de estos espacios.

### 3.3.9.1 Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA y ZEC (SNUP-N1)

Dentro de esta categoría quedan incluidos los terrenos designados al amparo de la Directiva 79/409/CEE de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres como Vegas del Rucas, Cubilar y Moheda Alta y Llanos de Zorita y Embalse de Sierra Brava. Incluyen estos terrenos los designados al amparo de la Directiva 92/43/CEE de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, como son Dehesas del Rucas y Cubilar, Río Rucas Alto, Sierra de Cabezas del Aguilar y Refugio del Alto de San Blas.

Se han agrupado en una misma categorización estas dos protecciones ya que se entiende que forman parte de un tipo de protección muy similar, resultando conveniente su agrupación, distinguiéndola de los hábitats.

Estas áreas forman parte de la Red Natura 2000, en base al artículo IV de la Ley 8/1998 de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre. Deberán acogerse a lo establecido en el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura, contando con el Plan de Gestión de la ZEC “Dehesas del Rucas y Cubilar” y ZEPA “Vegas del Rucas, Cubilar y Moheda Alta”,

el Plan de Gestión de la ZEPA Llanos de Zorita y Embalse de Sierra Brava, el Plan de Gestión de la ZEC “Río Rucas Alto”, el Plan de Gestión de la ZEV “Sierra de Cabezas del Águila” y el Plan de Gestión de las ZEC designadas por quirópteros cavernícolas.

En estos lugares se han de aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o restablecimiento, 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.

Tanto el Plan Director de Red Natura 2000 como los planes de gestión que afectan a esta clasificación de suelo establecen una serie de medidas de conservación considerando la zonificación correspondiente, que deberá respetarse en cada uno de los ámbitos de aplicación.

### 3.3.9.2 Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Hábitats de Interés (SNUP-N2)

Integran estas zonas aquellos terrenos que no perteneciendo a las categorías de protección anteriores, si presentan hábitats de interés. Según anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales de interés comunitario y la fauna y flora silvestre, dichos hábitats son los mencionados en el capítulo 1.1. de la presente memoria justificativa:

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.

### 3.3.9.3 Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística. Sierra de Guadalupe, Cerro San Cristobal y Llanos (SNUP-P)

Engloba aquellos terrenos que en las actuales NNSS vigentes cuentan con una protección del tipo A, B y D no quedando la totalidad de los mismos recogidos en un tipo de protección supramunicipal, en figuras ZEPA o LIC, considerándose no obstante lugares cuyas características le dan carácter al municipio y conviene conservar.

Mantener estos terrenos bajo esta protección asegura el mantenimiento de la calidad que este paisaje otorga a gran parte del término municipal.

Esta protección implica una limitación frente a la urbanización así como una cierta limitación de usos, permitiendo y potenciándose aquellos encaminados a la preservación de su valor ambiental, paisajístico y forestal.

**3.3.9.4 Suelo No Urbanizable de Protección Estructural 1. Vías Pecuarias, Corredor Ferrocarril, Vía Verde y Camino Natural de las Villuercas (SNUP-E1)**

Esta categoría de suelo no urbanizable la integran aquellos terrenos cuya delimitación configuran elementos estructurantes del territorio. Se trata de elementos lineales cuyo valor se extiende además a lo ambiental, cultural... etc. Se trata de:

- Vías Pecuarias:
  - Colada del Camino de Guadalupe
  - Colada del Camino Real de los Tinarejos
  - Cordel de Merinas
  - Cordel de Miajadas
- Corredor de Ferrocarril. Como ya se ha mencionado con anterioridad, la vía de ferrocarril que lo constituye tras construirse no llegó a ponerse en uso. Actualmente estas vías, que inevitablemente estructuran linealmente el territorio, al quedar sin en desuso, han pasado al menos en su mayor parte a tener un uso ligado al medioambiente, ya que han pasado a integrar la red nacional de caminos naturales. (Camino Natural Vía Verde Vegas del Guadiana). La parte que actualmente no forma parte de este camino natural se ha incluido igualmente por considerarse parte estructurante del territorio.

En línea con lo expresando en el párrafo anterior, se ha considerado conveniente incluir en esta categoría el Camino Natural de las Villuercas a su paso por Logrosán, por considerarse igualmente importante tanto a nivel estructurante del territorio como nivel medioambiental.

**3.3.9.5 Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola-Ganadero (SNUP-E2)**

Esta categoría de suelo no urbanizable la integran aquellos terrenos agrícolas y ganaderos empleados tradicionalmente por los habitantes del núcleo de población, encontrándose relativamente cercanos al mismo. Se entiende importante su conservación ya que dadas sus características y la repercusión de los mismos en el sistema socioeconómico del municipio, conviene que sean protegidos, requiriendo una limitación frente a la urbanización y una cierta limitación de usos, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y aprovechamiento agrícola y ganadero.



#### 3.3.9.6 Suelo No Urbanizable de Protección de Ambiental de Cauces (SNUP-A)

Se trata de aquellos terrenos que forman parte del dominio público hidráulico dentro del término municipal. Especial importancia tienen en este caso, además de los cauces, los embalses ubicados en el término municipal.

#### 3.3.9.7 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Carreteras y Líneas Eléctricas (SNUP-I)

Se han incluido en esta categoría aquellas zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable. En este caso, al tratarse de carreteras, la legislación aplicable es la Ley 7/1995 de 27 de Abril de Carreteras de Extremadura.

#### 3.3.9.8 Suelo No Urbanizable de Protección Cultural/Arqueológica (SNUP-C/AQ)

Integran esta categoría de SNUP elementos incluidos en el inventario de bienes y el de arquitectura vernácula así como en la carta arqueológica de la Consejería de Cultura.

### **3.3.10 Suelo Urbanizable**

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que se ajustan a las determinaciones de los artículos 10 LSOTEX y 5 RPLANEX, según los cuales se adscribirán a esta clasificación aquellos suelos que deban o puedan ser objeto de transformación mediante su programación y urbanización en las condiciones que establecen LSOTEX, RPLANEX y los planes de ordenación del territorio que correspondiese.

La legitimación de la transformación precisa para el destino de esos suelos requerirán la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

Se delimitan en Logrosán 7 sectores de Suelo Urbanizable, 2 destinados a uso Industrial, 2 a Dotacional y 3 a Residencial. Los sectores se encuentran ubicados en las zonas sur y este del núcleo urbano, en contacto inmediato con el suelo clasificado como urbano, siendo estas áreas de escaso valor ecológico, considerándolas por tanto adecuadas para el desarrollo urbanístico integrado dentro de un modelo coherente de desarrollo urbano.

La delimitación de estos sectores se recoge en los planos de ordenación.

Atendiendo a lo establecido en los Art. 70 LSOTEX y 25 RPLANEX, el Plan General establece para cada sector las condiciones de ordenación estructural y detallada que se recoge de forma individualizada en las fichas de ordenación urbanística.

Las determinaciones de ordenación estructural que se establecen para los mismos son las siguientes:

- Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector.
- Indicación expresa de la asunción de la ordenación detallada para el sector.
- Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN

- 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, incluidos los sistemas generales adscritos.
- Áreas de reparto.
- En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de habitantes.
- El porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

A continuación se muestran en la siguiente tabla los sectores delimitados.

PARAMETROS SUELO URBANIZABLE		
UNIDAD DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
SE-1	INDUSTRIAL	67198,50
SE-2	INDUSTRIAL	48426,34
SE-3	RESIDENCIAL	1038,28
SE-4	RESIDENCIAL	7015,54
SE-5	RESIDENCIAL	3203,87
<b>TOTAL SUB RESIDENCIAL</b>		<b>11257,69</b>
<b>TOTAL SUB INDUSTRIAL</b>		<b>115624,84</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>		<b>126882,53</b>

### 3.4 Dotaciones públicas

Atendiendo a lo establecido en los artículos 70 LSOTEX y 26 RPLANEX, el presente Plan General Municipal determina la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Teniendo en cuenta las características del municipio, la mayor parte de las dotaciones de comunicaciones así como la totalidad de las integrantes de los espacios libres y equipamiento comunitario existentes en la actualidad en el municipio se entienden de carácter estructural al dar servicio a la totalidad del mismo y ser determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

Cabe mencionar que al tratarse de un municipio con una población inferior a 3000 habitantes de derecho, la proporción de parques y jardines públicos con que deben contar estos municipios no está sujeta a una cantidad mínima establecida.

### 3.4.1 Comunicaciones

Este uso comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos.

En Logrosán entendemos que la red viaria estructural está compuesta por el viario principal que atraviesa el municipio y que comunica el núcleo urbano con otras poblaciones. Este viario es estructurante y determina la ordenación del municipio.

### 3.4.2 Zonas Verdes

Las zonas verdes comprenden tanto los espacios libres como las zonas verdes destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escena urbana y la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida.

En el municipio encontramos este tipo de uso de carácter estructural tanto en suelo clasificado como urbano como en suelo no urbanizable. Estos elementos son de vital importancia para el núcleo urbano y condiciona la ordenación urbanística del municipio.

Teniendo en cuenta las categorías que establece el artículo 30 RPLANEX, atendiendo a sus dimensiones y características, la mayor parte de las zonas verdes del municipio quedarían dentro de la categoría de jardines.

Las zonas verdes se clasifican conforme al artículo 30.I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de la siguiente manera:

- Áreas de Juego
- Jardines
- Zonas de acompañamiento de viario
- Parques
- 

RED DOTACIONAL DE ZONAS VERDES			
DENOMINACIÓN		SUPERFICIE (M2)	TITULAR
ZV-1	PISCINA MUNICIPAL Y CASA CULTURA	19.683,54	AYUNTAMIENTO
ZV-2		1.292,08	AYUNTAMIENTO
ZV-3	PLAZA DE LA IGLESIA	524,38	AYUNTAMIENTO
ZV-4	PLAZA DE ESPAÑA	588,81	AYUNTAMIENTO
ZV-5	PARQUE BIOSALUDABLE	340,46	AYUNTAMIENTO
ZV-6		12.201,84	AYUNTAMIENTO
ZV-7	JUNTO A RESIDENCIA DE MAYORES	351,36	AYUNTAMIENTO
ZV-8	JUNTO A RESIDENCIA DE MAYORES	573,1	AYUNTAMIENTO
ZV-9		537,11	AYUNTAMIENTO
<b>TOTAL</b>		<b>36.092,68</b>	

### 3.4.3 Equipamientos

Constituye la dotación de equipamientos aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. La diferenciación entre los distintos tipos de equipamiento se realiza según Anexo II RPLANEX.

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.

RED DE EQUIPAMIENTO			
DENOMINACIÓN	ELEMENTO	SUPERFICIE	TITULAR
<b>DEPORTIVO</b>			
DE-1	PABELLÓN DEPORTIVO MUNICIPAL	7.385,68	AYUNTAMIENTO
DE-2	ZONA DEPORTIVA	8.196,52	AYUNTAMIENTO
DE-3	PISTA DEPORTIVA	361,07	AYUNTAMIENTO
DE-4	CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL	14.700,61	AYUNTAMIENTO
<b>ADMINISTRATIVO ASISTENCIAL</b>			
AI-1	JUZGADOS	1.204,12	SUPRAMUNICIPAL
AI-2	EDIFICIO MUNICIPAL	359,84	AYUNTAMIENTO
AI-3	AYUNTAMIENTO	276,11	AYUNTAMIENTO
AI-4		146,25	
<b>EDUCATIVO</b>			
ED-1	GUARDERÍA MUNICIPAL	194,17	AYUNTAMIENTO
ED-2	C.P. NTRA. SRA. DEL CONSUELO	8.649,60	
ED-3	I.E.S. MARÍA ROSO DE LUNA	10.993,04	AYUNTAMIENTO
<b>SANITARIO ASISTENCIAL</b>			
SA-1		3.229,52	AYUNTAMIENTO
SA-2	CENTRO DE SALUD DR. RIERO DE SERAPÁN	1.102,41	AYUNTAMIENTO
SA-3	RESIDENCIA DE MAYORES "FEMAR"	3.742,82	AYUNTAMIENTO
<b>SOCIAL</b>			
SO-1	HOGAR DE PENSIONISTA	198,07	AYUNTAMIENTO
SO-2	ESCUELA TALLER EL ALCORNOCAL	358,25	AYUNTAMIENTO
<b>RELIGIOSO</b>			
RE-1	ERMITA SANTA ANA	409,62	IGLESIA CATÓLICA
RE-2	IGLESIA DE SAN MATEO	1.209,31	IGLESIA CATÓLICA
RE-3	IGLESIA SANTO CRISTO	299,50	IGLESIA CATÓLICA
RE-4	ERMITA NTRA. SRA. DEL CONSUELO	533,56	IGLESIA CATÓLICA
<b>CULTURAL</b>			
CU-1	CASA DE CULTURA	4.824,62	AYUNTAMIENTO
CU-2	VIVIENDA PARTICULAR	313,95	AYUNTAMIENTO
<b>SERVICIOS URBANOS</b>			
SU-1	CEMENTERIO	7.021,10	AYUNTAMIENTO
SU-2	DEPÓSITO DE AGUA	656,22	SUPRAMUNICIPAL
SU-3	DEPÓSITO DE AGUA	515,78	AYUNTAMIENTO
SU-4	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	2.118,52	AYUNTAMIENTO
SU-5	CENTRO DE DESINFECCIÓN DE VEHÍCULOS DE GANADO	744,86	AYUNTAMIENTO
SU-6	ESTACIÓN DE SERVICIO	313,09	
SU-7	CASA CUARTEL GUARDIA CIVIL	3.505,42	AYUNTAMIENTO
<b>TOTAL</b>		<b>83.563,63</b>	

### **3.5 Sistemas Generales Adscritos al suelo urbanizable**

El Plan General Municipal no adscribe ningún sistema general a los sectores de Suelo Urbanizable.

### **3.6 Catálogo de protección**

El catálogo de protección, atendiendo a lo establecido en los artículos 70 y 75 LSOTEX y a los artículos 85 y siguientes RPLANEX, el catálogo de bienes protegidos definen el estado de conservación de los bienes incluidos junto con las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente. El catálogo forma un documento independiente de las normas urbanísticas del plan.

### **3.7 Calificación y Ámbitos normativos**

Se determinan como parte de la ordenación estructural la división en 5 zonas de ordenación urbanística del núcleo urbano. El criterio por el que se divide el núcleo urbano en cada una de estas áreas responde las características y homogeneidades que presentan en lo que se refiere a tejido urbano, usos y tipologías edificatorias que permiten identificar cada una de ellas con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Para cada una de estas zonas se establece un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las respectivas áreas urbanas.

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.
- La altura de edificación expresada en número de plantas.
- La determinación del Uso Pormenorizado Principal.

La relación de ZOU'S es la siguiente:

1. Casco Histórico
2. Ensanche en hilera
3. Ensanche Mixto
4. Industrial
5. Dotacional

## SECCIÓN 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

### 4.1 Suelo Urbano

#### 4.1.1 Determinaciones de Ordenación Detallada

En el presente Plan General Municipal se establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada, atendiendo a lo establecido en el artículo 26 RPLANEX. Estas determinaciones son las siguientes:

- 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

#### 4.1.2 Zonas de Ordenanza

El presente Plan General regula la edificación mediante zonas de ordenanza establecidas atendiendo a las características de las áreas urbanas consolidadas y de las zonas de crecimiento propuestas, en las que con arreglo a ellas, se definen los parámetros de ordenación propios de cada una de las mismas.

Forma parte de la ordenación detallada la definición en cada una de las Zonas de Ordenanza, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y demás previsiones análogas.

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

Nº	NOMBRE	USO MAYORITARIO
1	CASCO HISTÓRICO	RESIDENCIAL
2	ENSANCHE EN HILERA	RESIDENCIAL
3	ENSANCHE MIXTO	RESIDENCIAL
4	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
5	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO
6	ZONAS VERDES	ZONAS VERDES

#### 4.1.3 Alineaciones

En los planos de ordenación se 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 utilizado pasa por mantener las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional, respetando incluso su irregularidad de trazado en el casco antiguo de Logrosán 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.

#### **4.2 Suelo Urbanizable**

En el presente Plan General no se establece la ordenación detallada de ninguno de los sectores establecidos.

El desarrollo de estos sectores tendrá lugar mediante el correspondiente Programa de Ejecución acompañado de la figura de planeamiento que corresponda, en este caso, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

A cada uno de los sectores le corresponde una zona de ordenación urbanística determinada en los planos de ordenación correspondientes. Igualmente, en cada sector se reflejan las ordenanzas de aplicación.

Además, en cada uno de los sectores se determinan las alineaciones de los viales, delimitando de esta forma el límite entre el espacio público de las calles y las parcelas privadas. La determinación de estos viarios garantiza que estos sectores queden perfectamente integrados en la trama urbana.

#### **4.3 Red Dotacional Secundaria (o local)**

Los sistemas locales comprenden aquellas dotaciones complementarias de las definidas como generales e integrantes de la ordenación detallada establecidas en el Plan General Municipal. Son aquellos elementos urbanos dotacionales con alcance de servicio limitado a ámbitos más concretos.

En las tablas siguientes quedan reflejadas las cesiones dotacionales aplicadas a las UA y Sectores previstos en el PGM, que constituyen los sistemas locales. Al contar el municipio de Logrosán con una población inferior a 5000 habitantes, y tal como se ha indicado en apartado anterior, se opta por planeamiento general y sistema de ejecución del mismo simplificado. Las dotaciones locales, por tanto, dispuestas en los desarrollos, responderán a lo establecido la DA 3ª LSOTEX (10% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente). El uso pormenorizado al que irá destinado responderá al que el municipio determine en el momento de su desarrollo, considerando la posibilidad de su sustitución por su valor en metálico.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN

En lo referente a las reservas de aparcamiento públicas, estas responderán a lo establecido en art. 74 LSOTEX, es decir, 0,5 plazas/100 m<sup>2</sup>t.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
UNIDAD ACTUACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup> const	10% CESIÓN AYUNTAMIENTO Const m <sup>2</sup>	CESIONES TOTALES DOTACIONALES m <sup>2</sup> s	DOTACIONES ZONAS VERDES	DOTACIONES EQUIPAMIENTO	RESERVA APARCAM. PÚBLICOS	RESERVA VPP m <sup>2</sup> Const
UA-1	8608,23	0,68	5848,67	584,87	860,82	Se optará por zonas verdes o equipamiento -o sustituir por su valor en metálico- en el momento del desarrollo de la unidad. Conforme a DA. 3-ª		29	1754,60
UA-2	5040,84	0,70	3528,59	352,86	504,08			18	1058,58
UA-3	3991,69	0,70	2794,18	279,42	399,17			14	838,25
UA-4	4702,33	0,70	3291,63	329,16	470,23			16	987,49
UA-5	4013,83	0,70	2809,68	280,97	401,38			14	842,90
UA-6	66065,03	0,65	42994,00	4299,40	6606,50			215	
	92421,95		61266,76	6126,68	9242,20			306	5481,83

SUELO URBANIZABLE									
SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup> const	10% CESIÓN AYUNTAMIENTO Const m <sup>2</sup>	CESIONES TOTALES DOTACIONALES m <sup>2</sup> s	DOTACIONES ZONAS VERDES	DOTACIONES EQUIPAMIENTO	RESERVA APARCAM. PÚBLICOS	RESERVA VPP m <sup>2</sup> Const
SE-1	67198,50	0,5	33599,25	3359,93	6719,85	Se optará por zonas verdes o equipamiento -o sustituir por su valor en metálico- en el momento del desarrollo de la unidad. Conforme a DA. 3-ª		168	
SE-2	48426,34	0,5	24213,17	2421,32	4842,63			121	
SE-3	1038,28	0,7	726,80	72,68	103,83			4	218,04
SE-4	7015,54	0,7	4910,88	491,09	701,55			25	1473,26
SE-5	3203,87	0,70	2242,71	224,27	320,39			11	672,81
	126882,53		65692,80	6569,28	12688,25			328	2364,11

### 4.3.1 Comunicaciones

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.

### 4.3.2 Zonas Verdes

Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes el 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.

Los espacios libres y zonas verdes existentes en la actualidad tienen carácter de dotaciones estructurales. Constituirán la red local de zonas verdes aquellas que tendrán lugar al desarrollarse los sectores de Suelo Urbanizable.



### 4.3.3 Equipamientos

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.

Del mismo modo que en el caso de las zonas verdes, los equipamientos existentes en la actualidad tienen carácter de dotación estructural. Constituirán por tanto la red local de equipamientos aquellas que tengan lugar al desarrollarse los sectores de Suelo Urbanizable.

## SECCIÓN 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos integrantes de la ordenación son los siguientes:

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

OE-1	DIRECTRICES DEL TERRITORIO	1 /10000
OE-2	CLASIFICACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL	1 /10000
OE-3	CLASIFICACION DEL NUCLEO URBANO	1 /2000

### ORDENACIÓN DETALLADA

OD-1	ORDENACIÓN Y GESTIÓN	1 /1000
------	----------------------	---------

Enero de 2019

José David Cid Duque  
Arquitecto



**PLAN GENERAL MUNICIPAL  
DE LOGROSÁN. (CÁCERES).  
DOCUMENTO II- ESTUDIO DE  
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO.**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOGROSÁN**

**ARQUITECTO: JOSÉ DAVID CID DUQUE  
ENERO-2019**

**novo**  
[www.novoarquitectura.es](http://www.novoarquitectura.es)



<b>SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1 Contenido .....	2
1.2 Criterios empleados en la valoración .....	2
1.3 Costes empleados en la valoración.....	2
1.4 Asignación de costes.....	3
<b>SECCIÓN 2. RELACIÓN DE ACTUACIONES, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN. ....</b>	<b>4</b>
2.1 Actuaciones Urbanizadoras en suelo urbano	4
2.2 Sectores en Suelo Urbanizable	4
<b>SECCIÓN 3. RESUMEN DE LAS ACTUACIONES.....</b>	<b>5</b>
3.1 Resumen de inversiones y asignación	5
<b>SECCIÓN 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>5</b>
4.1 Marco Legal	5
4.1.1 Encuadre Legal .....	5
4.1.2 Aspectos económicos objeto de análisis .....	5
4.2 Ingresos Previsibles Derivados del Desarrollo del PGM	6
4.2.1 Conceptos Considerados .....	6
4.3 Mantenimiento de la urbanización y servicios	7
4.3.1 Gastos Considerados .....	7
4.3.2 Costes de Mantenimiento de la Urbanización y Servicios .....	8



## SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Contenido

El presente documento tiene por objeto recoger la valoración estimada para el conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan, que se dividen en dos grupos:

- . Actuaciones para las que el Plan delimita actuaciones urbanizadoras en suelo urbano no consolidado.
- . Actuaciones urbanizadoras en suelo urbanizable

### 1.2 Criterios empleados en la valoración

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.

### 1.3 Costes empleados en la valoración

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

- . Viales y redes de servicios locales: 65 €/m<sup>2</sup>
- . Viales y redes de servicios generales: 85 €/m<sup>2</sup>
- . Viales sin redes de servicios: 35 €/m<sup>2</sup>
- . Elementos del sistema de espacios libres: 20 €/m<sup>2</sup>
- . Urbanización suelos residenciales: 35 €/m<sup>2</sup> sector.
- . Urbanización suelos industriales: 25 €/m<sup>2</sup> sector.
- . Conducciones generales de la red de abastecimiento: 230 €/ml
- . Colectores generales de aguas residuales: 295 €/ml

#### **1.4 Asignación de costes**

En las áreas de suelo urbano no consolidado los costes de ejecución se asigna a los particulares aunque podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento 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 obtención de licencias de obras. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la solicitud de licencia.

En las actuaciones en urbanizable de propiedad e iniciativa privada todos los gastos serán asumidos por los propietarios.

En Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento 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 Proyectos de Actuación. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.

## SECCIÓN 2. RELACIÓN DE ACTUACIONES, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN.

### 2.1 Actuaciones Urbanizadoras en suelo urbano

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:

COSTES DE URBANIZACIÓN EN AREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
Nº	SUPERFICIE (M2)	SUP. VIARIO (M2)	VALOR UNITARIO (€/M2)	SUP. ZONAS VERDES (M2)	VALOR UNITARIO (€/M2)	VALORACIÓN TOTAL	ASIGNACIÓN DE COSTES
UA-1	8.608,23	2.769,03	65,00	860,82	20,00	197.203,35	Promotor
UA-2	5.040,84	1.449,81	65,00	504,08	20,00	104.319,25	Promotor
UA-3	3.991,69	1.459,32	65,00	399,17	20,00	102.839,20	Promotor
UA-4	4.702,33	702,61	65,00	470,23	20,00	55.074,25	Promotor
UA-5	4.013,83	797,98	65,00	401,38	20,00	59.896,30	Promotor
UA-6	66.065,03	1.900,52	65,00	6.606,50	20,00	255.663,80	Promotor
<b>TOTALES</b>		<b>9.079,27</b>		<b>9.242,18</b>		<b>774.996,15</b>	

(En los ámbitos sin OD para la medición del viario se considera un % de la superficie total del ámbito según características de cada uno)

### 2.2 Sectores en 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.

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

COSTES DE URBANIZACIÓN SECTORES EN SUELO URBANIZABLE							
Nº	USO	SUPERFICIE SECTOR (sin SG interiores) (M2s)	VALOR UNITARIO (€/M2)	SISTEMAS GENERALES INTERIORES (M2s)	VALOR UNITARIO (€/M2)	VALORACIÓN TOTAL	ASIGNACIÓN DE COSTES
SE-1	INDUSTRIAL	67198,50	25,00	0,00	85,00	1.679.962,50	Promotor
SE-2	INDUSTRIAL	48.426,34	25,00	0,00	85,00	1.210.658,50	Promotor
SE-3	RESIDENCIAL	1.038,28	35,00	0,00	85,00	36.339,80	Promotor
SE-4	RESIDENCIAL	7.015,54	35,00	0,00	85,00	245.543,90	Promotor
SE-5	RESIDENCIAL	3.203,87	35,00	0,00	85,00	112.135,45	Promotor
<b>TOTALES</b>		<b>126.882,53</b>				<b>3.284.640,15</b>	



## SECCIÓN 3. RESUMEN DE LAS ACTUACIONES

### 3.1 Resumen de inversiones y asignación

En la siguiente tabla se presenta el resumen de inversiones y la asignación de costes.

CONCEPTO	COSTE (€)	ASIGNACIÓN
Urbanización interior de SUNC	774.996,15	Privados
Urbanización interior de sectores de Suelo Urbanizable	3.284.640,15	Privados
<b>TOTAL</b>	<b>4.059.636,30</b>	

## SECCIÓN 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 4.1 Marco Legal

#### 4.1.1 Encuadre Legal

La Ley del Suelo estatal establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, en dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo este 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 PGM

### 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:

CLASE DE SUELO RESIDENCIAL		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		M2 EDIFICABLES	Nº HABITANTES (33 M2/HAB)	Nº DE VIVIENDAS (140 M2/VIV)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad	18.272,76	554	131
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	18.272,76	554	131
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores	7.880,38	239	56
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	7.880,38	239	56
<b>TOTAL</b>		26.153,14	793	187
CLASE DE SUELO INDUSTRIAL		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		M2 SUELO	M2 EDIFICABLES	Nº DE NAVES (550 M2)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Capacidad	66.065,03	42.994	78
	<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	66.065,03	42.994	78
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores	115.624,84	57.812	105
	<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	115.624,84	97.845	178
<b>TOTAL</b>		181.689,87	100.806	183

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 960,5 €, lo que supone un total de 761.676,50 €, superior a las inversiones municipales a ejecutar en el periodo de desarrollo del Plan ya que, considerando un periodo de ejecución de las obras de 8 años, la inversión media anual por parte de las Administraciones es de 95.209,56 €, perfectamente asumible su realización, aún previendo inversiones no relacionadas con el planeamiento.

AÑOS	HABITANTES. SUNC	HAB. SUB	TOTAL HAB	INGRESOS
4	300	90	390	374.595,00 €
8	254	149	403	387.081,50 €
<b>TOTAL</b>	<b>554</b>	<b>239</b>	<b>793</b>	<b>761.676,50 €</b>

### **4.3 Mantenimiento de la urbanización y servicios**

#### **4.3.1 Gastos Considerados**

Los costes de mantenimiento previsibles 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 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. La agrupación de bastantes de ellas en una única parcela optimiza tanto la inversión como el mantenimiento de las instalaciones.

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.

### 4.3.2 Costes de Mantenimiento de la Urbanización y Servicios

El modelo de ocupación del territorio previsto en el Plan General, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

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.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores establecidos por el presente Plan General en el momento de la ejecución total del mismo. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m<sup>2</sup> vial, 5 primeros años sin coste, posteriormente un IPC 1,% anual.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m<sup>2</sup> de zona verde, con un IPC 1,% anual.
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento.  
Para establecer el número de luminarias, se ha partido del número actual de luminarias y una estimación por superficie extrapolable a los nuevos suelos. Se estima un coste unitario de mantenimiento de 40 € por unidad.

Así, el coste anual estimado sería:

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROSAN**

<b>MANTENIMIENTO</b>			
	SUNC	SUR	
VIARIO SUPERFICIE (M2)	9079,27	38064,76	
	SUPERFICIE	COSTE UNITARIO	TOTAL AÑO
REPOSICIÓN ANUAL 2%	942,88	12,50 €	11.786,01 €
ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE	COSTE UNITARIO (M2)	TOTAL AÑO
MANTENIMIENTO ANUAL	15323,93	1,00 €	15.323,93 €
ALUMBRADO (Nº DE LUMINARIAS)	Nº LUMINARIAS	COSTE UNITARIO	TOTAL AÑO
	250	40,00 €	10.000,00 €
<b>TOTAL MANTENIMIENTO ANUAL</b>			<b>37.109,94 €</b>

Esta cifra es completamente asumible con los presupuestos actuales y el incremento de ingresos previstos.

Enero de 2019

José David Cid Duque  
Arquitecto