CASAR DE CÁCERES

PLAN GENERAL MUNICIPAL

JUNTA DE EXTREMADURA

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MEMORIA JUSTIFICATIVA

REFUNDIDO APROBACIÓN PROVISIONAL 2 **2019**

El presente refundido incorpora las modificaciones introducidas en el acuerdo de segunda aprobación provisional del Plan General Municipal, de fecha 1 de abril de 2019.

1.- INTRODUCCIÓN 7

1.1. Antecedentes. 7

1.2 Conveniencia y oportunidad del tipo de planeamiento adoptado. 11

1.3 Alcance y contenido de la planificación 11

1.4. Contenido del Plan General. Determinaciones. 11

1.5. Contenido del Plan General. Documentación. 14

1.6 Determinaciones de aplicación directa y orientativas de los instrumentos de ordenación territorial. 15

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. 17

2.1. Problemática urbanística del municipio. 17

2.1.1. Territorio municipal 17

Generalidades 17

2.1.2 Aspectos relevantes de la situación actual del medio. Riesgos ambientales. 22

2.1.3 Definición del núcleo urbano. 25

2.1.4 Zonas de crecimiento del núcleo urbano. 26

2.1.5 Zonas industriales 28

2.2 Objetivos generales del planeamiento. 28

2.3 Objetivos particulares del planeamiento. 29

2.3.1. Territorio municipal. 29

2.3.2. Núcleo urbano. 30

2.3.3 Equipamiento comunitario. 31

2.3.4. Zonas verdes. 32

2.3.5. Infraestructuras. 32

2.3.6. Red viaria 32

2.3.7. Intervención municipal. 33

2.4 Estrategia de intervención. 33

3. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 34

3.1. Alternativas. 34

3.1.1 Alternativas consideradas. 34

3.2 Descripción de la ordenación propuesta por el Plan General. 37

3.2.1 Ordenación territorial 37

3.2.2 Ordenación del núcleo urbano 38

3.2.3 Equipamientos y Zonas Verdes. 39

3.3 Clasificación del suelo. 40

3.4 Efectos ambientales previsibles 41

3.5 Actuaciones con incidencia territorial. 43

3.6. Relación con respecto a normativas concurrentes 43

3.6.1 Determinaciones generadas por aplicación de normativa de carácter supramunicipal. ... 43

3.7 Determinaciones asumidas del planeamiento previo. 45

3.8 Previsiones descartadas con respecto al planeamiento previo 47

4 CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 50

4.1 Generalidades 50

4.2 Cuantificación del suelo clasificado. 50

3.3 Cuantificación del suelo urbano 54

3.4 Cuantificación del suelo urbanizable. 56

3.5 Dimensionado del suelo residencial. 57

3.6 Dimensionado del suelo industrial/terciario. 58

3.7 Dimensionado de las dotaciones públicas. 59

4.-JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 63

4.1. Suelo urbano. 63

4.1.1. Delimitación. 63

4.1.2. Usos globales. 64

4.1.3. Zonas de ordenación urbanística. 64

4.1.4. Detalle de la ordenación. 65

4.1.5. Intervenciones en suelo urbano. 66

4.2. Suelo urbanizable. 67

4.2.1. Delimitación. 67

4.2.2 Zonas de ordenación urbanística. 68

4.2.3. Condiciones particulares. 68

4.3 Suelo no urbanizable 69

4.3.1 Delimitación. 69

4.3.2. Condiciones generales para el suelo no urbanizable. 72

4.3.3. Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX. 72

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LOS DOMINIOS PÚBLICOS. 72

5 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA. 75

5.1.1 Carácter de las determinaciones que se contienen en la documentación del Plan. 75

5.1.2 Documentos que definen la ordenación estructural. 75

5.1.2 Documentos que definen la ordenación detallada. 75

5.2 Identificación de las determinaciones 76

5.2.1 De ordenación estructural. 76

5.2.2 De ordenación detallada. 78

6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y

COHESIÓN URBANA ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX. 79

6.1 Suelo urbano. 79

6.2 Suelo urbanizable. 83

7 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN. 85

7.1 Ejecución del Plan General. 85

7.2 Criterios para la delimitación de áreas de reparto. 85

7.3 Criterios de fijación de los requerimientos de programación. 85

7.4 Coeficientes de homogeneización empleados. 86

7.5 Cálculo del aprovechamiento medio. 88

7.6 Ejecución en régimen de obras públicas ordinarias. 90

8 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. 90

8.1 Justificación. 90

9 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES. 92

9.1 Justificación. 92

10 VIABILIDAD DE LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA MLSOTEX. 94

11 REGULARIZACIÓN DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES MONTE CASAR Y CHENOLESES. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA MLSOTEX. 95

ANEXO Nº 1: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA POR EL PLAN

GENERAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL. 100

ANEXO Nº 2: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR LA REVISIÓN DE LAS NNSS DE 1997 EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL DEL NÚCLEO PRINCIPAL. 104

ANEXO Nº 3: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO DE LOS NÚCLEOS DE MONTE CASAR, CHENOLESES Y LA PERALA.109

ANEXO Nº 4: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PERMITIDA POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL SUELO NO URBANIZABLE RÚSTICO ESPECIAL (MONTE CASAR Y CHENOLESES). 111

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes.

El presente documento consiste en la redacción de un Plan General Municipal para la localidad de Casar de Cáceres, y tiene como función la definición de la ordenación urbanística en la totalidad de su término municipal, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de su ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la LSOTEX.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley, en la redacción resultante de la entrada en vigor de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX, (en adelante MLSOTEX) el plan general propone la regularización de las actuaciones urbanizadoras y edificatorias ejecutadas en suelo no urbanizable y que forman núcleos de población aislados denominadas, respectivamente, Monte Casar y Chenoleses, siguiendo el proceso que se regula en esa Disposición Adicional.

Incluye un Catálogo de Bienes Protegidos que contiene la relación y características de elementos urbanos y naturales que por sus singulares valores han de ser objeto de la aplicación de las medidas de protección establecidas por el Plan General.

El Plan General se completa con un Estudio Ambiental Estratégico, como parte de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Municipal que debe tramitarse, según lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 16/2015, de Protección Ambiental de Extremadura, y siguiendo el procedimiento regulado por el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunicad Autónoma de Extremadura. Tanto el Plan General como el Estudio Ambiental Estratégico incorporan las observaciones formuladas por los diversos organismos consultados durante la fase de Evaluación Inicial, y que se contienen en el Documento de Alcance elaborado en noviembre de 2017 por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura.

El ámbito del Plan General comprende la totalidad del término municipal de Casar de Cáceres.

La iniciativa de la formulación corresponde al Ayuntamiento de Casar de Cáceres.

Tramitación

El Plan General Municipal de Casar de Cáceres fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Casar de Cáceres por acuerdo de Pleno de fecha 9 de enero de 2018. El Plan General Municipal, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, fue sometido a información pública por el plazo de cuarenta y cinco días, publicándose el acuerdo de

aprobación inicial en el DOE nº 55 de 19 de marzo de 2018, y 58 de 22 de marzo de 2018 (de corrección de errores) así como en la sede electrónica del Ayuntamiento, en la página http://www.casardecaceres.com/secciones_1/aprobacion_inicial_plan_general_municipal_686.

A lo largo de este periodo, que finalizó el día 29 de mayo de 2018, el Ayuntamiento solicitó a los diferentes organismos sectoriales la emisión de los correspondientes informes.

Sobre todos ellos se emitieron por el equipo redactor los oportunos informes, incluidos en un documento remitido al Ayuntamiento el 19 de julio de 2018, y en un segundo informe complementario del anterior, remitido el 18 de septiembre de 2018.

Además, de forma oficiosa, el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura, dio traslado al Ayuntamiento de un borrador de informe en el que se exponían varias objeciones al Plan General Municipal, y se indicaban los aspectos del mismo que debían modificarse para viabilizar la emisión de informe favorable.

Las indicaciones del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas se refieren a los siguientes aspectos:

* ***Prohibición del uso minero***

El Plan General debe prohibir dicho uso en el suelo protegido.

* ***Regulación del suelo no urbanizable de protección natural (SNUP-N)***

El Plan General debe incorporar a la normativa reguladora de las zonas afectadas, el régimen de parcelación y usos establecido por el Plan Rector de Uso y Gestión de la ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes".

* ***Remisión a la normativa reguladora de los vallados cinegéticos***

El Plan General debe mencionar el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 5/12/2013), modificado por el Decreto 34/2016, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el ejercicio de la caza, la planificación y ordenación cinegética (DOE 21/03/2016).

* ***Prohibición de empleo de especies invasoras***

El Plan General debe incluir entre sus normas de urbanización la prohibición expresa de utilizar las especies invasoras que se incluyen en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto,

por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 3/8/2013).

* ***Informe de afección a la Red Natura 2000***

El Plan General exigirá para todas las categorías de SNU el informe de no afección a la Red Natura 2000.

En sesión de 28 de septiembre de 2018, el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General Municipal, con las modificaciones resultantes de las alegaciones, solicitudes y sugerencias estimadas, así como del contenido de los informes sectoriales emitidos. El pormenor de las alegaciones estimadas se contiene en el certificado de fecha 6/10/2018 expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de Casar de Cáceres, que obra en el expediente de tramitación del Plan General.

En noviembre de 2018 se remitió por el equipo redactor un tercer informe, aclaratorio de los aspectos del Plan General referidos a las carreteras de titularidad provincial.

El 14 de enero de 2019 se presentó ante el Ayuntamiento un documento refundido del Plan General, incorporando todas las modificaciones resultantes de las alegaciones estimadas así como de los informes sectoriales atendidos.

Posteriormente, en febrero de 2019, se recibió un informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, instando a la corrección de algunos aspectos del Plan General. Por parte del equipo redactor se emitió el correspondiente informe, que fue enviado al Ayuntamiento el 1 de marzo de 2019.

Con fecha 25 de marzo de 2019 el Ayuntamiento remite al equipo redactor un documento en el que se detallan las correcciones que deben incorporarse al Plan General, basadas en el informe emitido por la OGU de la Mancomunidad Tajo-Salor, así como en otras modificaciones instadas por el propio Ayuntamiento.

Con fecha 1 de abril del mismo año el pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de segunda aprobación provisional del Plan General Municipal, con las modificaciones resultantes de los últimos informes sectoriales atendidos y de las correcciones incorporadas.

A grandes rasgos, las modificaciones introducidas en este segundo acuerdo, además de correcciones de erratas y errores materiales (incongruencias entre determinaciones gráficas y escritas, o entre distintos documentos) afectan a los siguientes aspectos:

<u>En normativa</u>:

Matizaciones en las definiciones de planta baja y semisótano.

Modificaciones de las condiciones particulares establecidas para los diferentes usos, suprimiendo aquellas más estrictas que las normativas sectoriales.

Modificaciones en las condiciones de compatibilidad de los usos.

Ajuste de los coeficientes de edificabilidad de los suelos que cuentan con programas de ejecución o estudios de detalle aprobados, de forma que coincidan con estos.

Matizaciones en las condiciones de la edificación vinculada a la explotación de recursos biológicos en suelo no urbanizable.

Inclusión del uso de producción de energías renovables como autorizable en varias categorías del suelo no urbanizable: común, de protección ambiental hidráulica, de protección natural, de protección estructural de dehesas y de protección estructural agrícola.

Inclusión del uso de vivienda no vinculada como autorizable en varias categorías del suelo no urbanizable: común, de protección estructural de dehesas y de protección estructural agrícola.

Inclusión de los usos industriales como autorizables en el suelo no urbanizable de protección estructural de dehesas.

Modificación en las obras permitidas en edificios fuera de ordenación.

Modificación de las condiciones de los vuelos permitidos.

Modificación de las condiciones de implantación establecidas para la tipología de Edificación Tipológica Específica.

Modificación de la parcela mínima establecida para las Zonas RUCI.

Modificación del criterio de cálculo de la reserva mínima de plazas de aparcamiento público a disponer en ámbitos de desarrollo, de forma que se limite a una por cada 200 m^2 de edificación en usos lucrativos, sin considerar la superficie construida en usos no lucrativos.

Modificación de la ordenación detallada establecida en la UA/U-01, para adaptarla al Estudio de Detalle aprobado.

Eliminación de las actuaciones OPO-02 y 03, suprimiendo el viario inicialmente previsto, y recuperando las alineaciones establecidas por las NNSS.

<u>En Catálogo</u>

Modificación de la normativa para viabilizar los cambios en la distribución de los edificios de viviendas.

<u>En Planos</u>

Modificación del número máximo de plantas autorizable en algunas manzanas residenciales situadas en zona de ensanche intensivo en las que existen edificios de tres

plantas, sin alteración de la edificabilidad.

Modificación del número de plantas en las manzanas a las que se asigna uso industrial, sin alteración de la edificabilidad propuesta.

Inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado de la parcela de uso dotacional situada junto al pantano viejo, por disponer de todos los servicios.

Inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado de una parcela de uso dotacional de infraestructuras para la ubicación de una planta de GNL, por disponer de todos los servicios.

1.2 Conveniencia y oportunidad del tipo de planeamiento adoptado.

La elección del Plan General Municipal como instrumento de planeamiento adecuado para el municipio de Casar de Cáceres se deriva de la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico del municipio, así como de la capacidad de gestión y programación de éste.

Este Plan General revisa y sustituye, en el ámbito del término municipal de Casar de Cáceres, a la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de enero de 1997 (DOE 7 de junio de 1997), así como las modificaciones posteriores de las mismas, cuyas características más sustanciales fueron analizadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

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

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

1.3 Alcance y contenido de la planificación

Con la matización que más adelante se expresa, el ámbito territorial del Plan General Municipal se limita al término municipal, incluyendo en él, además de las áreas rurales, el núcleo principal de población Casar de Cáceres, el núcleo deshabitado de La Perala y los núcleos de viviendas de segunda residencia de Monte del Casar y Chenoleses.

1.4. Contenido del Plan General. Determinaciones.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 70 de la LSOTEX, modificado por la MLSOTEX, y en lo que no lo contradiga, el vigente Reglamento de Planeamiento de Extremadura, (Decreto

7/2007, de 23 de enero. DOE nº 12 de 30/01/2007) el Plan General Municipal contiene las siguientes determinaciones:

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

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.

Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.

Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales.

Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender, como mínimo, las precisas para:

Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y

previsibles futuras, que debe respetar el estándar fijado reglamentariamente, sin que, en los Municipios de más de 5.000 habitantes, pueda ser nunca inferior a cinco mil metros cuadrados por cada mil habitantes.

Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio a y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior, las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos, un régimen de precio tasado de venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones serán, como mínimo, las precisas para permitir el cumplimiento del estándar establecido al efecto en el apartado 3 del artículo 74 y se justificarán, para la vivienda, en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el plan y, para los restantes usos de interés social, en la oportunidad de incentivar la actividad social o económica correspondiente.

Catálogo de Bienes Protegidos, cuando no se formulen de forma independiente, de forma que en cada municipio exista un único Catálogo de Bienes Protegidos.

1.2 Las **previsiones de programación y gestión**, en su caso, de las infraestructuras y

dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

2.- Asimismo, el Plan General Municipal de Casar de Cáceres establece:

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

La ordenación los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

La delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidos los sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, a desarrollar por los Planes Especiales de Ordenación u otros instrumentos de desarrollo.

Las mismas determinaciones de la letra a) anterior para todo o parte del suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, y del suelo urbanizable contiguo al suelo urbano que el Plan estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de la legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

1.5. Contenido del Plan General. Documentación.

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX y en el 42 del RPLANEX, el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes:

1.- **Memoria General**, integrada por los siguientes documentos:

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

b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

c) Informe de Sostenibilidad Económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución

del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Estudio Ambiental Estratégico.

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

3- **Planos de Ordenación**: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

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

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figura el siguiente documento:

Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.

5.- **Catálogo de Bienes Protegidos**: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

1.6 Determinaciones de aplicación directa y orientativas de los instrumentos de ordenación territorial.

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

La transposición al término municipal de Casar de Cáceres de las limitaciones impuestas por la legislación de Aguas, de Carreteras, Caminos, Vías Pecuarias, Minas, Telecomunicaciones, del Sector Ferroviario, Medio Ambiente, del Patrimonio Histórico y Cultural y otras, es el origen

de las calificaciones que propone el Plan General Municipal sobre los terrenos afectados por cada una de ellas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

2.1. Problemática urbanística del municipio.

2.1.1. Territorio municipal

Generalidades

La caracterización física, ambiental y socioeconómica del término municipal de Casar de Cáceres está determinada por las condiciones de un territorio de orografía suave, con un subsuelo granítico y unos suelos poco evolucionados, que en la mayor parte de la superficie del término no permiten otro aprovechamiento que el de los pastizales o bosques adehesados.

Aunque en el término no existen cauces fluviales de entidad, el territorio está surcado por pequeños arroyos, cuya confluencia en las proximidades del núcleo urbano determina la existencia de terrenos con abundancia de agua, aptos para cultivos de frutales o de olivar.

La red hidrográfica se enmarca en la cuenca del río Almonte, afluente del Tajo. Cursos destacables son el arroyo de Villaluengo, que discurre en dirección sur norte, confluyendo con el Arroyo de La Perala, ya fuera del término, en el de Garrovillas de Alconétar; y el Arroyo de la Aldea, con la misma dirección, que bordea por el oeste el casco urbano de Casar, al sur del cual es embalsado para formar la Charca o Laguna del mismo nombre, y desemboca en el Almonte ya en el término municipal de Cáceres. Es de señalar la existencia de varias acumulaciones de agua de cierta entidad, situadas en la zona oriental del término, relativamente próximas al núcleo urbano. Las de mayor dimensión son la ya citada Laguna del Casar, las Charcas del Cojuge y del Hambre, al sur del término, sobre el Arroyo Villaluengo; y sobre el mismo arroyo, la más relevante, el Embalse del Cordel

Con un clima mediterráneo, estas condiciones ambientales determinan que la vegetación potencial de la mayor parte del territorio esté constituida por pastizales, y en menor medida, por encinares y alcornocales. No obstante, en varias zonas esta vegetación natural ha sido transformada por la acción del hombre: en las inmediaciones del núcleo urbano el terreno está ocupado por cultivos de olivar y viñedo.

Vista del núcleo urbano desde la Laguna del Casar

En los arroyos y charcas, aunque profundamente alterada, es posible también encontrar vegetación ribereña, sobre todo adelfares, fresnos, a veces acompañados de escaramujo, majuelo y zarza. Aparecen puntualmente especies vegetales propias de las lagunas temporales mediterráneas.

Son igualmente destacables los afloramientos rocosos que aparecen en la práctica totalidad del término, siendo su presencia uno de los factores que contribuyen a dificultar el aprovechamiento agrícola del terreno. Entre las morfologías más representativas de estos afloramientos, relacionadas con los procesos de alteración del granito, están los bolos, los lomos de ballena, las crestas o las piedras caballeras.

Además de estos elementos naturales, o antrópicos, pero propios del suelo rústico, aparecen en el territorio una serie de elementos que lo vertebran y configuran su estructura. Son las redes de caminos, vías pecuarias, carreteras y líneas ferroviarias, que configuran el sistema relacional del municipio con el exterior; y las redes de infraestructuras de alcance territorial: líneas de distribución de energía eléctrica, de abastecimiento de agua o de saneamiento. La estructura territorial, por último, se completa con el núcleo urbano y sus áreas de desarrollo, así como con los suelos donde tienen lugar actividades económicas, y que en Casar de Cáceres se ubican en una zona físicamente aislada del núcleo principal, separada de él por el Monte del Casar.

Factores significativos de la caracterización del suelo rústico son, además, la existencia en él de elementos de relevante interés histórico y cultural, como es el caso de las tumbas antropomorfas excavadas en la roca en diversos puntos del término, o la calzada romana hoy conocida como Vía de la Plata, (*iter ab Emerita Asturicam*), que discurría de sur a norte, y de la que aún perduran algunos restos, mejor conservados en la parte norte. Son numerosos

los hallazgos de miliarios que en tiempos jalonaban la calzada romana. Asociadas a este importante eje de comunicación existieron varias villae, como la situada en el Arenal del Espino, la de los Corrales de Pedro Hurtado o la del Monte del Casar, todas ellas situadas en las proximidades de la calzada romana. El Camino de Santiago, que discurre sobre el itinerario histórico de la Vía de la Plata, contribuye a la caracterización simbólica del territorio.

Mención especial debe hacerse a la Zona de Especial Protección de Aves y Zona de Interés Regional "LLanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", que ocupa la zona oriental del término, así como al antiguo Lugar de Importancia Comunitaria hoy Zona de Especial Conservación "Embalse de Lancho", parte del cual ocupa un pequeño reducto en la parte suroccidental de La Zafrilla.

Por último, una circunstancia relevante para la completa caracterización del territorio municipal radica en el hecho de la presencia de sendas agrupaciones de viviendas, en general destinadas a segunda residencia, que ocupan una considerable extensión en el suelo rústico: las urbanizaciones Monte del Casar" y "Chenoleses", ambas en las proximidades del núcleo urbano.

El planeamiento urbanístico vigente atribuye la condición de suelo no urbanizable a todos los terrenos no reservados para usos de desarrollo residencial o industrial (el núcleo urbano y sus zonas de crecimiento) o el polígono industrial PERI Charca del Hambre. Se exceptúan las áreas de Monte del Casar y Chenoleses, clasificadas como Suelo no Urbanizable Rústico Especial, en el que se permite la edificación de viiviendas.

Desde el punto de vista urbanístico, la ordenación actual del suelo no urbanizable presenta ciertas simplificaciones y omisiones que parece obligado corregir. Debe acometerse, entre otras tareas, una normalización y adecuación a la actual legislación urbanística de los tipos y categorías establecidos. Para las NNSS existen varios tipos de suelo no urbanizable de protección: ecológico-paisajística, de lámina de agua, de infraestructuras y agrícola, y la adscripción de los terrenos a cada una de esas categorías no resulta clara.. Ya se ha comentado la peculiar figura del suelo "Rustico Especial", al que se adscriben Monte Casar y Chenoleses. Por otra parte, una elevada proporción del suelo no urbanizable está calificado como suelo no urbanizable "general", es decir, común, calificación ésta que debería revisarse.

Problemática urbanística en el suelo no urbanizable

Del análisis de los datos que sobre el territorio municipal de Casar de Cáceres se exponen en el Documento Inicial Estratégico que se tramita junto al presente Plan General, pueden extraerse algunas conclusiones sobre los principales factores que inciden en el territorio

desde el punto de vista urbanístico, así como sobre la identificación de los que pueden llegar a convertirse en problemáticos. La respuesta a dichos problemas ha sido el objetivo que marca los criterios de elaboración de este Plan General.

De un modo genérico las situaciones y factores que se identifican como generadores de conflictos son los siguientes:

Generación de núcleos de población

La existencia de un buen número de edificaciones e instalaciones fuera de ordenación de uso residencial situadas en la Urbanización Monte del Casar y en Los Chenoleses, y la constatación de que la mayor parte de ellas disponen de algunas de las infraestructuras y servicios comunes, (viario, abastecimiento de agua y saneamiento) en virtud de las cuales estos asentamientos han llegado a consolidar sendos núcleos de población, es una realidad que el planeamiento debe asumir. La actual clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable es claramente inadecuada y poco acorde a su grado real de consolidación. El planeamiento debe encontrar las fórmulas idóneas para encauzar y regularizar la situación de estas urbanizaciones, haciendo uso de las nuevas posibilidades que a este particular ofrecen las sucesivas leyes de modificación de la LSOTEX, y en concreto la Disposición Adicional Quinta.

Actualización de la ordenación del suelo no urbanizable afectado por legislación sectorial.

La implantación en el término municipal de nuevas infraestructuras de transporte (autovía A-66 y línea ferroviaria de alta velocidad) hace necesario que la ordenación del suelo afectado por ellas contemple las determinaciones precisas para garantizar su integridad y funcionalidad, en coherencia con la legislación sectorial correspondiente.

Otro tanto sucede con los terrenos afectados por la legislación de protección del medio ambiente o del patrimonio cultural (terrenos incluidos en la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, ZECs, o aquellos en los que se conoce o presume la existencia de elementos de interés arqueológico, histórico o etnográfico).

Edificación clandestina en zonas de dehesa

Los suelos de dehesa ocupan en el ámbito territorial de Casar de Cáceres una importante superficie y poseen una gran importancia productiva, ecológica y paisajística. Desde el punto de vista territorial, el espacio adehesado es tanto un recurso agropecuario y forestal de primer nivel, como un elemento de identidad y calidad de vida, y un patrimonio territorial que debe ser puesto en valor atendiendo a las múltiples funciones de las dehesas.

Por ello su salvaguarda de los terrenos adehesados como suelos no urbanizables protegidos es uno de los objetivos del Plan General, que asume todas las iniciativas de desarrollo

territorial dirigidas a la potenciación de su capacidad productiva y su uso multifuncional, siempre que resulten respetuosas con el patrimonio natural, cultural y paisajístico que el agrosistema de dehesa gestiona.

Concretamente, desde el punto de vista productivo es conveniente fortalecer los sistemas de producción tradicionales mediante la innovación tecnológica, impulsando y consolidando una actividad pecuaria preferentemente orientada a la producción de calidad e integrando verticalmente los procesos de transformación industrial dentro de la comarca, de acuerdo con las iniciativas de desarrollo local existentes ya en la zona. Es importante garantizar también las condiciones ambientales y paisajísticas que permitan vincular los espacios adehesados a la oferta turística municipal, fomentando las actividades recreativas al aire libre (excursiones ecuestres, senderismo, interpretación ambiental y, en general, cualquier otra actividad relacionada con el turismo rural y ecológico).

Es obvio que para defender los elevados valores ecológicos y paisajísticos de las dehesas resulta fundamental mantener y dinamizar su funcionalidad productiva, garantizando la integridad rústica de las áreas adehesadas mediante su clasificación como "suelos no urbanizables de protección estructural", de acuerdo con lo que establece el artículo 11.2.2 de la LSOTEX, e impedir, con las excepciones que se indicarán, que usos no rústicos alteren sensiblemente la integridad productiva y paisajística de los mismos.

Por otra parte, dado el valioso patrimonio biológico que el sistema adehesado alberga, el aprovechamiento productivo puede compatibilizarse con criterios de gestión ecológica, mediante el apoyo a las explotaciones por parte las políticas sectoriales ambiental y agraria, y de acuerdo con lo que establecen al respecto la Ley 1/1986, de 2 de mayo de 1986, sobre la Dehesa en Extremadura, especialmente en sus capítulos VIII a XI, y la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, de todas aquellas acciones orientados a la conservación y recuperación de las especies de flora y fauna características de la dehesa, y al fomento de las actividades silvícolas que tengan como objetivo garantizar su continuidad biológica, así como todas aquellas acciones integrales dirigidas a la recuperación del agroecosistema de dehesa.

El paulatino incremento de la construcción clandestina e ilegal de viviendas secundarias en las zonas del término situadas en las proximidades de la ermita de la Virgen del Prado, todas ellas adehesadas, hace imperativo el establecimiento de un régimen de protección específico. En general, estas edificaciones se amparan en licencias otorgadas para la rehabilitación de antiguos lagares.

Impactos/oportunidades derivados de las infraestructuras territoriales

Es previsible que la puesta en servicio de la línea ferroviaria de alta velocidad que atravesará

el término de norte a sur, cuya construcción se encuentra actualmente en fase avanzada, ocasione un notable impacto sobre el territorio municipal, tanto desde el punto de vista físico como socioeconómico.

Aunque de difícil valoración en el momento presente, dada la incertidumbre sobre las características finales del transporte ferroviario que llegue a implantarse (tren de alta velocidad, de altas prestaciones,, mixto ....), lo cierto es que la culminación de esta infraestructura es considerada como una oportunidad para el municipio, oportunidad que debe ser contemplada desde el planeamiento urbanístico.

Imagen satélite del término municipal con el estado de las obras del AVE en 2015. Fuente: Googlearth

2.1.2 Aspectos relevantes de la situación actual del medio. Riesgos ambientales.

Los aspectos más relevantes de la situación actual del medio son descritos de forma detallada en el apartado 3 del Documento Inicial Estratégico. En lo que concierne a riesgos, desde el punto de vista ambiental, los mayores riesgos naturales que presenta el territorio de Casar de Cáceres son los de desertificación, incendios, contaminación de suelos y de aguas, y exposición al gas radón.

Desertificación

La evaluación del riesgo de desertificación de un territorio se efectúa a partir del análisis de la aridez, la sequía, los incendios forestales y el uso no sostenible de los recursos hídricos. En el

caso de Casar de Cáceres, según datos del Programa de Acción Nacional contra la Desertificación, (PNAD), la mayor parte de la superficie del término presenta un riesgo bajo de desertificación.

Incendios

En cuanto al riesgo de incendios, el Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Incendios de Extremadura, no incluye el municipio de Casar de Cáceres en ninguna Zona de Alto Riesgo de Incendios. Sin embargo, como, según el artículo 5 de dicho Decreto, los terrenos que tengan la consideración de monte quedan declarados como Zonas de Riesgo Medio de Incendios, y la condición de monte la reúnen los terrenos indicados en el artículo 5.1 de la Ley Agraria de Extremadura, puede concluirse que, con la excepción de los terrenos ocupados por el núcleo urbano, las masas de agua y los cultivos de olivar, viñedo o frutales, la práctica totalidad del término municipal debe considerarse como Zona de Riesgo Medio de Incendios.

Contaminación de suelos

En lo que respecta a riesgo de contaminación de suelos, este es un riesgo vinculado a la existencia de actividades potencialmente contaminantes. Sin embargo, el hecho de que existan empresas dedicadas a este tipo de actividades tampoco implica que existan problemas de contaminación de suelos. En este aspecto, juega a favor del territorio el moderado nivel de industrialización del municipio, en el que el sector está representado fundamentalmente por las industrias dedicadas a la producción de queso enclavadas en el PERI y en el nuevo polígono industrial de la carretera a Arroyo de la Luz, así como por las diversas empresas del sector metal mecánico (IMEDEXSA y otras), y por la Cooperativa Ganadera Cooprado, dedicada a la elaboración de piensos. También existe un gran número de granjas dedicadas a la cría intensiva o extensiva de ganado vacuno, ovino, caprino y apícola, actividades potencialmente susceptibles de generar contaminación de los suelos. Estos datos, por tanto, permiten conjeturar la existencia de suelos contaminados en el término municipal.

Contaminación de aguas

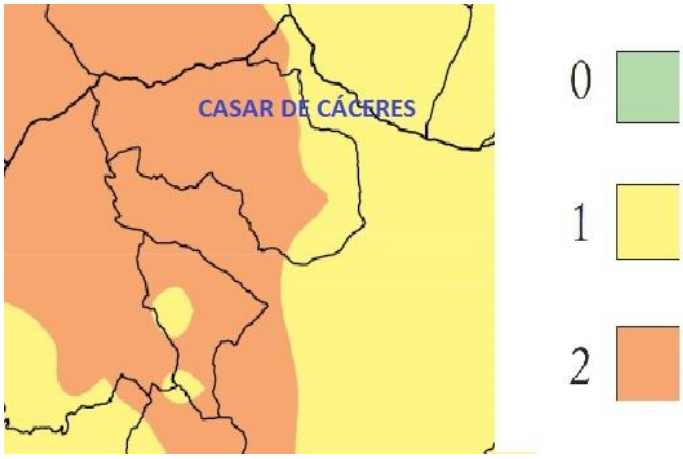
Las aguas superficiales y las subterráneas presentan riesgos de contaminación, procedentes, fundamentalmente, de la falta de depuración de las aguas residuales urbanas, o de la filtración de los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

En el caso de Casar de Cáceres, la puesta en funcionamiento de la nueva EDAR, que depura también las aguas residuales de la urbanización Monte Casar, minimiza sensiblemente estos riesgos.. En cuanto a los riesgos de contaminación por nitratos, el tipo de aprovechamiento agro-ganadero predominante en el municipio son los pastizales y la

dehesa, sistemas que no precisan de la adición de estos productos, por lo que el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas es mínimo. Cuestión distinta son los vertidos ilegales que puedan producirse de modo puntual.

Exposición al gas radón.

Como consecuencia de la caracterización geológica y litológica del territorio municipal, con elevada proporción de granitos, el riesgo de exposición potencial al gas radón que pueden experimentar los habitantes de viviendas construidas en el municipio es alto en la mayor parte de la superficie del término, y medio en el resto, en una escala de tres valores.



Mapa predictivo de la exposición al radón en España. Fuente: Consejo de Seguridad Nuclear.

Inundación

En lo que concierne a los riesgos hidrológicos, la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) en la Demarcación Hidrográfica del Tajo llevada a cabo por la Confederación Hidrográfica de este río, y que puede consultarse en la página web de dirección:

http://www.chtajo.es/Informacion%20Ciudadano/Riesgo_inundacion/Paginas/DescargaDocumentos.aspx no identifica en el municipio ningún área con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI). por lo que tampoco está incluida ninguna zona del término en los mapas de peligrosidad y riesgo elaborados por el mismo organismo. Sin embargo, el INUNCAEX (Plan Especial de Protección Civil de Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura) aprecia riesgo de inundación derivados de la posible rotura de la presa del Casar, sobre el arroyo Villaluengo.

Debe señalarse que el PGM no plantea nuevos desarrollos en zonas aledañas a esta presa, enclavada en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. En cuanto a las Charcas del Casar, del Cojuge y del Hambre, situadas junto a terrenos urbanos consolidados, el PGM no

plantea nuevos crecimientos, limitándose a dar carta de naturaleza y maximizar la presencia de las zonas verdes efectivamente implantadas en ellas, con la intención de evitar riesgos para las personas y los inmuebles.

No obstante, el Documento de Alcance indica que debe aportarse un estudio de inundabilidad de los arroyos de San Caín, el Prado y la Perala, estudios que deberán ser aportados por el Ayuntamiento.

Riesgos geológicos

Las características del subsuelo del territorio municipal hacen sumamente improbable la existencia de riesgos geológicos, al no existir en el mismo, según datos del Instituto Geológico y Minero de España, riesgo sísmico, fallas activas o arcillas expansivas.

En resumen, puede concluirse que en la actualidad el medio natural de Casar de Cáceres presenta unas condiciones ambientales aceptables, con un nivel de riesgos no excesivamente preocupante.

En cuanto a los riesgos antrópico-tecnológicos, los más significativos son los derivados del transporte a través del término, por carretera o ferrocarril, de mercancías peligrosas, riesgo que se constata, con flujo alto, en la carretera N-630 y la autovía A-66; y con flujo medio, en la línea de ferrocarril. El volumen mayor corresponde a los gases comprimidos, licuados o disueltos. El TRANSCAEX considera a Casar de Cáceres como un municipio de riesgo medio, siendo bajo el del transporte por ferrocarril. La existencia de zonas industriales, así como las autovías aéreas que atraviesan el término municipal representan otro riesgo potencial que debe ser considerado

2.1.3 Definición del núcleo urbano.

Como ya se observaba en el Documento Inicial Estratégico, el núcleo urbano de Casar de Cáceres manifiesta en su traza las peculiaridades de las condiciones físicas de su enclave: en un terreno de topografía prácticamente llana, Casar presenta una estructura urbana de componente lineal, con calles que se adaptan en su trazado a las líneas de mínima pendiente del terreno, formando manzanas de gran longitud. Estas calles principales se enlazan entre ellas a través de calles de corto trecho.

Esta disposición es predominante en las zonas más antiguas del casco urbano, que integran lo que podríamos denominar el núcleo central de la población, estructurado en torno a un eje principal: el itinerario de la antigua calzada romana, que atraviesa el núcleo de sur a norte, conformando el trazado de la calle Larga (Larga Alta en su tramo meridional y Larga Baja en el septentrional). El cruce de este antiguo camino con el que en dirección suroeste conducía a la localidad de Arroyo de la Luz genera el trazado de la actual calle de la

Constitución, en cuyo extremo occidental, sobre un llano que hoy día conforma la plaza de la Llanada, se erigió la iglesia parroquial de Ntra. Sra. de la Asunción, segundo de los elementos estructurantes del crecimiento urbano de Casar. En el punto de encuentro de ambos caminos un ensanchamiento del viario origina la actual plaza de España, donde en su momento se erigieron los edificios civiles más emblemáticos: las casas consistoriales y el pósito de granos. La disposición de cuatro ermitas –la de Santiago al norte, la de los mártires San Fabián y San Sebastián al este, la de San Bartolomé al sur y la de la Soledad al oeste- en cada uno de los cuatro extremos de estos dos itinerarios señala el relevante papel que estas vías desempeñan en la traza urbana.

Esta estructura radio concéntrica y de acusada elongación norte sur se mantuvo con pocas variaciones hasta mediados del siglo XX. En la década de los 60 el impacto de los procesos migratorios que con carácter general se produjeron en toda la Comunidad origina un paulatino abandono del casco urbano, que no experimenta apenas crecimiento alguno, apareciendo en cambio el fenómeno de la desocupación de los edificios.

El análisis de la validez y adecuación legal de la clasificación y calificación de suelo urbano establecida por el actual planeamiento urbanístico, -redactado y aprobado de conformidad con una legislación urbanística diferente a la vigente en la fecha presente- pone de manifiesto que aunque dicha clasificación se realizó con criterios ligeramente distintos, la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano en el núcleo de Casar de Cáceres reúnen los requisitos establecidos en el artículo 9.1 de la LSOTEX. Los terrenos carentes de alguna infraestructura de las previstas en el artículo 9.1 de la LSOTEX son los que se incluyen en ámbitos a desarrollar mediante unidades de ejecución, que en la actualidad se consideran como suelo urbano no consolidado.

En consecuencia, y con ligeras modificaciones, el nuevo Plan General puede asumir el núcleo urbano actualmente definido.

2.1.4 Zonas de crecimiento del núcleo urbano.

En la década de los setenta los únicos desarrollos tienen lugar en la zona suroeste, en el ámbito de la carretera de Cáceres, en una localización periférica y alejada del centro, como indica el significativo apodo de "Las Malvinas" con que fueron identificadas años más tarde las barriadas de viviendas sociales que se construyeron por entonces: las de las calles San Benito, San Blas y Virgen de Guadalupe; la de la Diputación, y la que quedó definitivamente designada con dicho nombre, todas ellas erigidas sobre terrenos públicos en los que también se construyeron distintos equipamientos: el polideportivo municipal, las escuelas, el cuartel de la Guardia Civil, y posteriormente, el Instituto Hernández Pacheco.

La recuperación demográfica y económica que tuvo lugar a partir de la década de los 80

induce la aparición de varios fenómenos: por una parte, la activación de la dinámica inmobiliaria, que propicia la construcción de nuevas edificaciones residenciales en el casco antiguo, a veces ocupando solares intersticiales, y a veces reutilizando o sustituyendo edificaciones anteriores, así como la promoción de grupos de viviendas unifamiliares, localizadas predominantemente en la zona noreste. Al sur de estas promociones se emplazan los equipamientos públicos más recientes: la guardería, la estación de autobuses y el colegio León Leal Ramos.

Por otra parte, las mejores condiciones económicas y la atracción de la cercana Cáceres a través de la carretera N-630 van a hacer posible la proliferación en las proximidades de esta vía de desarrollos edificatorios de usos industriales y de servicios. En un principio de modo anárquico, y posteriormente encauzados desde la ordenación urbanística, estos crecimientos, aislados del núcleo urbano, acabaron configurando el actual Polígono Industrial.

Simultáneamente, el influjo de la ciudad de Cáceres, y la creciente presión que la demanda de viviendas de segunda residencia ejerce sobre los terrenos próximos, se hace notar a través de la ocupación de las zonas del término municipal que mayor atractivo presentan. De este modo, es colonizada con este tipo de viviendas buena parte del paraje de La Dehesilla, configurándose la urbanización Monte del Casar, así como, al otro lado de la carretera N-630, en el entorno de la Charca del Cojuge, el de Chenoleses. Ambos enclaves, aunque escasamente dotados de infraestructuras y equipamientos públicos, han llegado a conformarse como núcleos de población secundarios, en un proceso escasamente controlado.

Como sucede con la mayor parte de las poblaciones de su entorno, la edificación del núcleo urbano es predominantemente residencial, alternándose este uso con los edificios dotacionales. El uso industrial tiene poca representación en el núcleo, limitándose su presencia a algunos talleres y naves de almacenamiento, ubicados en las márgenes de la carretera de Cáceres y de la ronda de la Soledad.

Los terrenos de uso deportivo, como ya se ha mencionado anteriormente, se localizan en la zona sur.

Puede identificarse por tanto la zona sur del núcleo como emplazamiento preferido de los desarrollos urbanos residenciales, aunque en la práctica no hayan llegado a culminarse los previstos por el planeamiento vigente dada la escasa actividad edificatoria que ha tenido lugar durante los últimos años, situación en buena parte motivada por la crisis económica que viene afectando de modo notorio al sector inmobiliario,

Con la excepción de las operaciones de urbanización de viarios ya existentes que han sido

ejecutadas desde la propia Administración Municipal, a lo largo del periodo de vigencia de las NNSS no ha tenido lugar el desarrollo completo de ninguna de las actuaciones previstas., tanto en suelo urbano como en el apto para urbanizar.

2.1.5 Zonas industriales

- La persistencia en el borde occidental del núcleo urbano de usos industriales poco cualificados requiere una redefinición por parte del planeamiento de la zonificación actual. El desarrollo del nuevo sector SAPU-2 liberará para este uso una superficie de suelo que en principio, añadida a la ya existente en el polígono industrial, así como al nuevo sector que se propone crear al sur del núcleo urbano, entre la autovía A-66 y la carretera CC-38, se estima suficiente para cubrir las demandas previsibles, convirtiendo en innecesario el mantenimiento de algunas de las zonas calificadas como industriales en el núcleo urbano. Esta consideración no está reñida con la conveniencia de otorgar carta de naturaleza, desde el punto de vista urbanístico, a situaciones como las de algunas industrias de elaboración de queso, situadas en suelo no urbanizable, pero a tan corta distancia del núcleo urbano, que su posible ampliación queda muy condicionada por esta circunstancia.

Por otro lado, la tramitación de las modificaciones en virtud de las cuales se llevó a cabo la ampliación del suelo urbano de uso agroganadero -industrial en la zona noroccidental del núcleo, creándose la nueva Unidad de Ejecución UE-5, cuyos propietarios han presentado recientemente la pertinente consulta de viabilidad, así como la que condujo a la creación del nuevo SAPU, en terrenos junto a la carretera de Arroyo de la Luz, pueden considerarse como indicios de la potencialidad de esa zona.

2.2 Objetivos generales del planeamiento.

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

Este Plan General Municipal se redacta con un horizonte temporal de dieciséis años, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, si bien sus determinaciones son indefinidas hasta tanto no se produzca una Revisión del mismo.

De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (RDL 7/2015, Ley del suelo estatal), el Plan ha establecido las diferentes situaciones básicas del territorio, es decir, suelo rural y suelo urbanizado.

Igualmente, de conformidad con la Ley 15/2001 (Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante LSOTEX), clasifica el territorio municipal como suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Dichas determinaciones se realizan con el objetivo general de regular la actividad urbanística dentro del término municipal, atendiendo a los diferentes regímenes que tal diferenciación comporta.

Para ello se ha partido de la clasificación del suelo que otorgaban las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, con el fin de no ocasionar distorsiones insalvables en el Plan propuesto, pero realizando las oportunas adaptaciones y revisiones.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.

Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.

Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.

Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.

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

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

2.3 Objetivos particulares del planeamiento.

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver.

2.3.1. Territorio municipal.

a) Suelo no urbanizable.

Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológicos, ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.

Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable. Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas;

. Zonas de pastizales con presencia de hábitats de interés prioritario.

. Dehesas

. Vías pecuarias.

. Infraestructuras y equipamientos públicos: autovía, carreteras, ferrocarril, centros de distribución de energía eléctrica. Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua. Instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.

. Red hidrológica, constituida, entre otros, por los arroyos Villaluengo, de la Aldea y del Prado, y los embalses o láminas de agua de: Embalse del Casar de Cáceres o del Cordel, Laguna del Casar, la Charca del Hambre y la Charca del Cojuge.

. Espacios incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura o en la Red Ecológica Natura 2000, tales como la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes o la Zona de Especial Conservación (antiguo Lugar de Importancia Comunitaria) Embalse de Lancho.

Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.

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.

2.3.2. Núcleo urbano.

Suelo urbano.

Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio construido propugnando su rehabilitación y reutilización.

Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.

Regulación de las condiciones de edificación en las zonas que conforman la imagen del núcleo.

Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos y de modo particular el industrial mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas.

Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los viales que la impiden o dificultan.

Mantenimiento y potenciación del suelo destinado a equipamiento colectivo y zonas verdes,

reservando en las Unidades de Actuación a desarrollar el suelo necesario para cubrir futuras necesidades.

Ampliación de las redes de servicios a las zonas de desarrollo.

Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de tos barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.

Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean sección suficiente.

Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

Suelo urbanizable.

Previsión de crecimientos habitacionales e industriales para el mantenimiento de la estructura urbana existente.

Asegurar la localización idónea para estos crecimientos.

Fijar la localización de reservas de zonas libres y dotaciones de carácter local que aseguren los estándares legales establecidos.

Áreas de segunda residencia.

Regularización de las urbanizaciones residenciales surgidas en el Monte del Casar, el Cojuge, y en menor medida, La Perala, previendo la creación de urbanizaciones residenciales de carácter autónomo, y dotándolos de las infraestructuras y equipamientos precisos para su completa urbanización, con mantenimiento de las densidades existentes.

2.3.3 Equipamiento comunitario.

Educativo

- Mantenimiento del uso de enseñanza en los terrenos ocupados por los Centros Educativos.

Deportivo.

- Preservar para este uso el suelo actualmente ocupado en las zonas polideportivas municipales.

Sanitario.

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

Asistencial.

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

Religioso.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Cultural.

Mantenimiento del uso existente en la actual casa de la cultura y en la biblioteca municipal.

Sociorrecreativo.

- Obtención de suelo para este uso en las actuaciones planteadas.

Administrativo.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Servicios urbanos.

- Propuesta de implantación de un punto limpio.

2.3.4. Zonas verdes.

- Aunque no se detectan déficits en este equipamiento, se marca como objetivo la adecuación para este uso de la mayor cantidad de suelo público posible, así como la dignificación de algunos suelos ya calificados como espacios libres, pero escasamente acondicionados como tales.

- Así mismo se obtiene suelo para este uso en la mayor parte de las actuaciones planteadas.

2.3.5. Infraestructuras.

- Completar las redes de infraestructuras en las zonas actualmente carentes de ellas.

2.3.6. Red viaria

- Completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.

- Dotación de acerados en vías que ahora carecen de ellos y homogeneización de los tratamientos superficiales en áreas peatonales.

- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.

- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean capacidad para albergarlo.

- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

2.3.7. Intervención municipal.

- Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del Plan General.

- Regular la intervención municipal en el control de los actos de uso del suelo y edificación, incluyendo en el Plan General unas ordenanzas que regulen los distintos actos y expedientes administrativos, adaptadas a las características de la población.

2.4 Estrategia de intervención.

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

Extensión del sector agropecuario como la actividad económica más extendida en todo el término municipal, siendo además la que más empleo genera.

En menor medida la agricultura, pero en especial la ganadería tienen un peso muy importante en el desarrollo de la comunidad, por lo que buscar opciones para lograr la conservación y el impulso de las áreas destinadas a este sector, se transforma en un objetivo primordial dentro de las líneas de actuación del planeamiento.

Casar de Cáceres posee una considerable superficie de áreas dedicadas a pastos permanentes, que dan soporte a la actividad ganadera fundamental del municipio. Estos pastos, junto con el encinar y alcornocal dominante en otros espacios del término, crean las dehesas. Estas zonas deben conservarse por una doble finalidad:

Preservar el paisaje de las dehesas, propio del suroeste peninsular y único en el mundo.

Conservar un estilo de vida, así como una fuente de ingresos y motor económico de la zona.

Conservación de las numerosas áreas de interés natural y cultural del municipio.

Casar de Cáceres posee una riqueza natural y cultural que debe ser conservada y puesta en valor con el fin de lograr la continuidad de las mismas, así como la exposición a todo aquél que desee disfrutar del entorno que ofrece el municipio.

Las extensas zonas de pastizales y dehesas en buen estado de conservación, la riqueza faunística y florística, la existencia de especies en peligro o los numerosos yacimientos y elementos de valor histórico-artístico, hace de Casar de Cáceres un área atractiva, cuyos valores deben mantenerse intactos.

3. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. Alternativas.

3.1.1 Alternativas consideradas.

Pese a estar esencialmente adaptado a las peculiaridades socioeconómicas y fisiográficas del municipio, el actual planeamiento urbanístico de Casar, tras veinte años de vigencia, (la entrada en vigor de la Revisión de las Normas Subsidiarias se produjo en junio de 1997) presenta evidentes signos de desajuste con la evolución y desarrollo actual de la localidad.

Aunque sólo fuera desde el punto de vista formal, el hecho de que la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias no haya sido formulada de conformidad con la legislación urbanística vigente en la actualidad, ni se haya tramitado su homologación a la LSOTEX, induce una situación que, aunque frecuente en muchos otros municipios en parecidas circunstancias, no deja de originar ciertos inconvenientes para la ejecución del planeamiento.

Esta circunstancia, sin determinar por ella misma la falta de idoneidad del actual planeamiento, opera en contra de la opción por una alternativa cero, que implicaría la continuidad de una situación como la actual, eventualidad ciertamente desaconsejable por lo que de entorpecimiento de la ejecución de las determinaciones del planeamiento conllevaría.

Las consideraciones expuestas en el apartado anterior avalan la desestimación de la alternativa cero, y consecuentemente la opción de elaborar un nuevo instrumento de ordenación general.

Escenario inicial: continuidad versus innovación.

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

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

Dicho esto, resulta casi obligado el manejo de la segunda alternativa: una ordenación cuyas líneas generales plantean la continuidad con las hasta ahora establecidas, aunque dotada de ciertas características diferenciadoras. Así, por ejemplo, en lo que concierne a la ordenación del suelo no urbanizable, se contemplan variaciones respecto a la actual; al plantearse una mayor pormenorización y ajuste a la ley de las categorías de suelos protegidos, así como una revisión de las delimitaciones y superficies de los terrenos adscritos a cada categoría. También se contempla la inclusión de un más elevado rango de usos entre los susceptibles de ser autorizados en esta clase de suelo, de modo que sea viable la autorización de ciertas actividades tradicionales que hoy quedan excluidas.

En lo que a desarrollos y crecimientos urbanos atañe, la nueva ordenación opta por mantener y ampliar las previsiones del planeamiento vigente, en el que el desarrollo urbano se confiaba en general al suelo apto para urbanizar (urbanizable), aunque en suelo urbano se planteara también la existencia de algunas áreas de uso residencial en la parte sur y otras de uso agropecuario en la zona noroeste. En ellas el planeamiento anterior proponía la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución (actuación), asumidas por el Plan General las que aún no han sido desarrolladas.

Los crecimientos de suelo urbanizable, además de asumir los previstos por las NNSS, contemplan la adición de nuevas áreas de desarrollo residencial en la zona oriental del núcleo.

Escenario siguiente: opciones de innovación.

La metodología de estudio de alternativas de innovación consistirá en plantear dos hipótesis extremas en su concepción, estudiar las situaciones que producen y compararlas con la opción escogida por el Plan General para valorar la consecución de objetivos en las tres.

Las opciones que van a analizarse atienden únicamente al suelo no urbanizable, ya que éste representa el factor cuantitativo más influyente ambientalmente hablando; puesto que representa el 96,48% de la superficie del término.

Teniendo en cuenta que las capacidades de ordenación territorial y planeamiento urbano del Plan General están supeditadas a todas las normativas de rango superior al mismo, tales como la legislación sectorial anteriormente indicada, el abanico de alternativas posibles se reduce drásticamente. Limitándose en el caso de Casar de Cáceres únicamente a la clasificación de aproximadamente la mitad de la superficie del término municipal no protegido sectorialmente.

Dentro de éste marco, se estudian dos alternativas correspondientes a dos vías de trabajo antagónicas: la primera pasaría por reducir al mínimo legal las protecciones de suelo no urbanizable, y la segunda intentaría maximizar dichas protecciones.

Alternativa de mínimas protecciones:

Supondría reducir al mínimo posible las protecciones del suelo no urbanizable, prescindiendo de las protecciones estructurales agrícola, y de dehesa. Aunque no imposibilitaría dichos usos, tampoco los protegería, y debe reconocerse que no parece la opción más adecuada por las características medioambientales del término.

El reparto de superficies en el término quedaría así:

Alternativa de mínima protección			
Clase	Ha	%	
Suelo protegido total	7.989,21	61,14	
Suelo protegido sectorialmente	7.989,21	61,14	
Suelo protegido desde el PGM	0,00	0,00	
Suelo urbano y urbanizable	465,02	3,56	
Suelo no urbanizable común	4.613,34	35,30	
Total término municipal	13.067,57	100,00	

Aunque sería en principio la alternativa que más facilitaría el crecimiento económico-industrial del municipio, debe descartarse por las razones medioambientales anteriormente expuestas.

Alternativa de máximas protecciones:

Consistiría en aumentar al máximo posible las protecciones en el suelo no urbanizable. En consecuencia, el reparto de superficies en el término quedaría así:

Alternativa de máxima protección			
Clase	Ha	%	
Suelo protegido total	12.602,55	96,44	
Suelo protegido sectorialmente	7.989,21	61,14	*
Suelo protegido desde el PGM	4.613,34	35,30	*
Suelo urbano y urbanizable	465,02	3,56	
Suelo no urbanizable común	0.00	0.00	
Total término municipal	13.067,57	100.00	

* Existen protecciones superpuestas (Zona de Policía, Afecciones…)

Aunque aparentemente desde un punto de vista ambiental sería la opción más ventajosa, imposibilitaría el crecimiento y desarrollo de iniciativas locales, perjudicando al municipio y sus habitantes en relación a otros municipios que sí contasen con esta posibilidad. Por tanto, no parece ser la mejor opción.

Conclusión

La propuesta del Plan General pretende ser un acuerdo entre el planeamiento actual, las

necesidades del municipio, las legislaciones sectoriales y la protección al medio ambiente entre otros. Se estima que es la opción más equilibrada y realista no solo de las aquí valoradas sino de todas las encontradas por el equipo redactor, justificándose de esta manera la idoneidad de la alternativa elegida.

El reparto de superficies en éste caso queda como muestra la siguiente tabla:

Alternativa final del PGM			
Clase	Ha	%	
Suelo protegido total	9.244,70	70,75	
Suelo protegido sectorialmente	7.989,21	61,14	*
Suelo protegido desde el PGM	1.255,49	9,61	*
Suelo urbano y urbanizable	465,02	3,56	
Suelo no urbanizable común	3.357,85	25,70	
Total término municipal	13.067,57	100,00	

* Existen protecciones superpuestas (zonas de policía, afecciones…)

La opción seleccionada se encuentra en un lugar intermedio entre ambas, quedando de manifiesto las ventajas que este punto medio de acuerdo entre las diferentes opciones aporta sobre las demás. Siendo en principio la más propicia para los intereses de los habitantes a la vez que para el medio ambiente. Además el Plan General establece las determinaciones de ordenación precisas para garantizar la adecuada protección de todas las áreas de importancia ambiental relevante, así como de los elementos culturales o de las zonas de posible desarrollo económico para la localidad.

3.2 Descripción de la ordenación propuesta por el Plan General.

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

3.2.1 Ordenación territorial

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Ordenación del núcleo urbano

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo central, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Casar de Cáceres, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en su interior, y en la formalización de la tendencia de expansión hacia el este y el sur mediante la creación de suelo urbanizable de uso residencial en dichas zonas.

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

La imagen muestra los crecimientos al sur del núcleo. A la izquierda, Monte del Casar. Fuente: Bing maps

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial), y mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos y a la ordenación del crecimiento industrial, minimizando su localización en el núcleo principal y asumiendo a través de la creación de un polígono, situado en el borde norte, junto a las zonas de equipamiento.

El Plan General asume los asentamientos dispersos de las dos urbanizaciones residenciales existentes en la zona suroccidental del núcleo, proponiendo su regularización a través del procedimiento establecido por la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX..

3.2.3 Equipamientos y Zonas Verdes.

Para la consecución del objetivo general que se marcó como punto de partida en lo que a estructura general y de espacios libres se refiere, y que es el de mejora del nivel de cobertura del equipamiento colectivo, el Plan General propone intervenciones encaminadas a la

solución tanto de las carencias y deficiencias observadas como a la satisfacción de las demandas que generará el modelo de desarrollo propuesto, que según se ha mencionado anteriormente, parte de la aceptación del modelo actual. Estas intervenciones se plantean en primer lugar desde la asunción por parte del Plan de gran parte de la estructura de equipamientos existente o comprometida previamente al proceso de redacción del mismo. En segundo lugar es determinante para la ubicación de los equipamientos, y sobre todo de las áreas libres, la facilidad de gestión del suelo sobre el que se implantan.

3.3 Clasificación del suelo.

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

La clasificación y calificación propuestas son las siguientes:

SUELO URBANO (SU)

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)

SUELO URBANIZABLE (SUB)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-C)

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP)

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

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E)

* SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE DEHESAS (SNUP-ED)

* SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-EA)

* SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL GANADERA (SNUP-EG)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL HIDRÁULICA (SNUP-AH)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N)

* Suelo no urbanizable de protección natural DE HÁBITATS (SNUP-NH)

* Suelo no urbanizable de protección natural DE ZEC (SNUP-NZ)

* Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS de CACERES SIERRA DE FUENTES – General (SNUP-NG)

* Suelo no urbanizable de protección natural – ZIR LLANOS de CACERES SIERRA DE FUENTES Compatible (SNUP-NC)

* Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS de CACERES SIERRA DE FUENTES – Limitado (SNUP-NL)

* Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS de CACERES SIERRA DE FUENTES – Restringido (SNUP-NR)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SNUP-C)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLÓGICA (SNUP-CA)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ITINERARIO HISTÓRICO (SNUP-C)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE DOTACIONES INFRAESTRUCTURAS (SNUP-DI)

Carreteras

Caminos

Ferrocarriles

Redes de infraestructuras eléctricas, saneamiento, abastecimiento...etc

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECIÓN DE DOTACIONES EQUIPAMIENTOS (SNUP-DE)

Como puede comprobarse, esta clasificación pretende lograr la protección de las áreas ambientales y culturales de interés, al mismo tiempo que protege las dehesas, los montes públicos y las áreas de cultivo.

3.4 Efectos ambientales previsibles

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

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

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

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

Efectos sobre los suelos: en este caso, las consecuencias negativas derivadas vendrán de la mano de la ocupación del mismo de un modo ilegal, teniendo en cuenta los suelos frágiles existentes en el municipio. La ocupación del suelo en áreas protegidas o de elevada sensibilidad ambiental, generará un impacto prácticamente irreversible, ya que las propiedades del suelo que quedan destruidas por las construcciones o compactaciones, no se recuperan nunca. La instalación y desarrollo de actividades no permitidas puede generar contaminación, que posteriormente puede pasar a las aguas subterráneas, provocando a su vez la contaminación de pozos y fuentes.

Efectos sobre la atmósfera: en principio, la moderada actividad industrial de la zona mantiene los niveles de contaminación a raya. Se considera que el aire de Casar de Cáceres está limpio, y la NO aplicación del Plan puede dar lugar a la instalación en áreas inadecuadas de actividades industriales potencialmente contaminantes.

Efectos sobre el agua: en cuanto al valor ambiental del agua, y al papel que desempeña en todo el ámbito territorial. El agua de los arroyos, charcas, lagunas y regatos del término, así como los alrededores de los mismos deben mantenerse en correcto estado, impidiendo invasiones, principalmente la creación de núcleos de población de carácter ilegal. Por este motivo, el PGM prohíbe aquellos usos que puedan perjudicarle.

Efectos sobre la vegetación: las áreas de pastizal y dehesa existentes en Casar de Cáceres presentan un estado de conservación y una extensión que debe ser mantenidos y conservados. Sin la aplicación del PGM, resulta muy complicado el control en estas zonas, poniendo en peligro la vegetación existente, así como el frágil equilibrio entre las comunidades vegetales. Lo mismo ocurre con la vegetación asociada a las orillas de masa de agua y arroyos. La prohibición de determinadas actividades agresivas con el entorno permite la conservación de todos estos elementos, los cuales se hallan profundamente ligados a las comunidades animales de todo el término municipal.

Efectos sobre la fauna: la riqueza faunística de Casar de Cáceres es un elemento de elevada importancia natural, especialmente si tenemos en cuenta aquellas especies que se encuentran en peligro, principalmente por la destrucción de sus hábitats.

Además, la fauna ligada al medio acuático debe ser vigilada, y las actividades que puedan realizarse en el mismo controladas, adaptando zonas específicas destinadas a las mismas, de modo que se impida la perturbación de las especies.

Además de la fauna natural, se debe tener en cuenta a los animales que componen la cabaña ganadera del municipio. La explotación del ganado debe realizarse en unos términos específicos y en áreas designadas para ello, evitando así la contaminación por nitratos y el sobrepastoreo.

Efectos sobre el paisaje: el paisaje, definido como formaciones naturales, fruto de la confluencia de elementos bióticos, abióticos y antrópicos, es muy diverso en Casar de Cáceres, encontrándose áreas paisajísticas ligadas a las zonas de pastizal, dehesa, a las de cultivos, a los afloramientos rocosos o a las márgenes fluviales. Todas estas formaciones se encontrarán protegidas tras la aplicación del plan.

3.5 Actuaciones con incidencia territorial.

En general, las actuaciones previstas presentan un alcance limitado al ámbito municipal, y, no van a incidir sustancialmente sobre el territorio.

En efecto, en lo que al modelo territorial se refiere, el Plan General propugna la continuidad del modelo existente, caracterizado por la presencia de un medio físico que conserva en gran medida sus características naturales, unas infraestructuras de comunicación, y un núcleo urbano principal de morfología esencialmente compacta, así como dos núcleos residenciales secundarios surgidos en el suelo rústico que precisan de regularización y adaptación a la legislación actual.

3.6. Relación con respecto a normativas concurrentes.

3.6.1 Determinaciones generadas por aplicación de normativa de carácter supramunicipal.

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

En lo que concierne al planeamiento territorial, ya se observó anteriormente que el único instrumento de ordenación territorial que podría afectar al término municipal de Casar de Cáceres son las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, que se encuentran en la actualidad en fase de redacción, por lo que sus determinaciones carecen no sólo de vigencia, sino que pueden resultar modificadas durante el proceso de tramitación de su aprobación.

La transposición al término municipal de Casar de Cáceres de las limitaciones impuestas por

la legislación de Aguas, de Carreteras, Sector Ferroviario, Minas, Caminos, Vías Pecuarias, Medio Ambiente o del Patrimonio Histórico y Cultural, es el origen de las calificaciones que propone el Plan General Municipal sobre los terrenos afectados por cada una de ellas.

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

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

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

Corresponden estas categorías a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, caminos, ferrocarriles, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos.

Se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable de protección estructural ganadera (**SNUP-EG**) las zonas del término municipal ocupadas por vías pecuarias. Se incluye en ella a Cañada Real de Cáceres, que atraviesa el término de norte a sur, y que es la única vía pecuaria del municipio. La protección afecta al dominio público.

La variedad de suelo no urbanizable de protección natural (**SNUP-N**) se asigna a los espacios del término incluidos en la RENPEX: así como aquellos que presentan hábitats calificados como prioritarios con una cobertura superior al 50%.

Se distinguen las siguientes variedades específicas:

Suelo no urbanizable de protección natural de Hábitats (**SNUP-NH**), a la que se adscriben las zonas del término que presentan hábitats prioritarios con una cobertura superior al 50%. Corresponde en su totalidad a pastizales identificados con el código de la UE 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales, concretamente los majadales silicícolas mesomediterráneos (*Poa bulbosa* y *Trifolium subterraneum*). Aunque existen otros hábitats

prioritarios, unos están incluidos en la Zona de Especial Conservación Embalse de Lancho, por lo que los terrenos se adscriben a la variedad SNUP-NZ; y otros en los estanques y charcas ya adscritos a la variedad SNUP-AH.

Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (**SNUP-NZ**), a la que se adscribe la zona de la ZEC -antes LIC- Embalse de Lancho.

A toda la zona afectada por la Zona de Interés Regional (ZIR) "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", se le asigna protección natural. Y la zonificación establecida por el Plan rector de uso y gestión de la ZIR, aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009, se traslada al PGM mediante las siguientes variedades de suelo:

Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – General (**SNUP-NG**)

Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Compatible (**SNUP-NC**)

Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Limitado (**SNUP-NL**)

Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Restringido (**SNUP-NR**)

El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Cultural. (**SNUP-C**) el itinerario histórico de la Vía de la Plata, así como, en su variedad de protección arqueológica (**SNUP-CA**) a los yacimientos arqueológicos que figuran en la Carta Arqueológica del municipio, incluyendo los terrenos situados a menos de 200 metros de los vestigios más exteriores de cada elemento.

3.7 Determinaciones asumidas del planeamiento previo.

Valoración

En la actualidad, y con independencia de que la formulación de un Plan General Municipal sea obligada en virtud de la sujeción a la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la necesidad de contar con un planeamiento urbanístico adecuado es para Casar de Cáceres algo más que una cuestión de procedimiento: la necesidad de contar con un planeamiento propio es ineludible y perentoria, habida cuenta además de una cierta insuficiencia del instrumento vigente para responder de un modo eficaz a las necesidades del Municipio, cuya creciente actividad económica y desarrollo poblacional convierten en un acuciante problema la carencia de un planeamiento general municipal actualizado.

La falta de desarrollo del suelo apto para urbanizar no puede imputarse enteramente a la

sectorización o dimensionado de los suelos urbanizables previstos por el actual planeamiento, que en general están razonablemente planteados. En el caso del único sector residencial, la tardanza de su promoción, -iniciada casi diez años después de la entrada en vigor de la Revisión- puede achacarse a varios factores, entre los que no es el de menor peso la insuficiente regulación de su régimen transitorio por parte de la nueva legislación urbanística de Extremadura, que generó buenas dosis de incertidumbre e inseguridad sobre su correcta aplicación en aquellos municipios que, como era el caso de Casar de Cáceres, no tenían obligación legal de homologar a la LSOTEX sus instrumentos de planeamiento general.

La demanda de suelo industrial, en cambio, no hallaba en el planeamiento vigente una respuesta adecuada, viéndose forzado el municipio en fechas recientes a satisfacerla por la vía de las correspondientes modificaciones de las Normas Subsidiarias que fueron tramitadas con el objeto de efectuar la previsión de suelos capaces de acoger los usos industriales que desean implantarse en la localidad.

En lo que concierne al suelo urbano, la zonificación del suelo establecida por el planeamiento actual puede considerarse en general idónea, habiendo sido urbanizados y edificados la mayor parte de los terrenos para los que la Revisión proponía una ordenación directa (caso de la zona nororiental del núcleo, entre la Ronda Egido de Abajo y la Ronda de los Llanos o de los suelos industriales de la zona sur). Suerte más desigual han corrido los terrenos de ordenación diferida y que precisaban para su desarrollo de la previa tramitación de los pertinentes instrumentos de equidistribución: con la excepción de la UE-2.A, los terrenos incluidos en las restantes unidades continúan sin desarrollo.

En lo que al suelo no urbanizable se refiere, se observa que las calificaciones y protecciones asignadas por el planeamiento vigente deben ser redefinidas y matizadas para su mejor adecuación a la legislación urbanística actual. Se hace necesario, en particular, regular de modo preciso las áreas de vivienda de segunda residencia, analizando la viabilidad de una clasificación y calificación de dichos suelos más acorde a su estado real. En este sentido puede resultar oportuno el recurso a las posibilidades que ofrece a estas actuaciones la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX, en la redacción resultante de las Leyes de Modificación 9/2010 y 10/2015.

Partes a asumir por la nueva ordenación

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

En consecuencia, el Plan General establece una clasificación y calificación del suelo que

aunque difiere en algunos aspectos de las actuales, en líneas generales es coincidente. Con la excepción del suelo no urbanizable, obviamente.

En virtud de esta directriz, el Plan General propuesto asume los desarrollos urbanos que se producen en el actual suelo apto para urbanizar, tanto de uso industrial (SAPU-2 "Provivesa" y SAPU "Industrias en Carretera a Arroyo de la Luz") como residencial (SAPU-1 "Portada Blanca").

Así mismo, en lo que se refiere al suelo urbano no consolidado, se asume la ordenación establecida por la Revisión de las NNSS en los ámbitos de las unidades de ejecución que presentan algún tipo de desarrollo. Es el caso de la UE-2B o la nueva UE-5, y del propio PERI, cuya urbanización no está totalmente concluida.

En todos los casos el Plan General propone sean considerados como suelos "en ejecución", que podrán seguir desarrollándose bajo las mismas condiciones de ordenación y aprovechamiento que actualmente tienen asignados, aunque en calidad de régimen transitorio, aplicable durante el periodo que el propio Plan General establezca.

En lo que se refiere a los suelos sobre los que no se ha presentado ninguna iniciativa de desarrollo, el Plan General propone en algunos casos una alteración de la ordenación actualmente establecida, de modo que se respeten los estándares de calidad y cohesión urbana dispuestos por la LSOTEX. Es el caso de la UE-1 (nueva UA/U-02). En otros casos se mantiene la ordenación actualmente establecida, pero se propone la redelimitación de la Unidad y la monetización de las reservas dotacionales que les serían exigibles conforme a la actual legislación. Es el caso de la UE-3 (nuevas UA/U-03 y UA/05). Por último, en los casos en que se ha llevado a cabo la urbanización y edificación de conformidad con el planeamiento, se propone la consideración como suelo urbano consolidado. Es el caso de la UE-2A.

El nuevo Plan General asume como propios los usos globales establecidos por el planeamiento actual, en los suelos urbanos y urbanizables, con la única excepción del denominado agro-ganadero o agopecuario, que pasa a ser considerado simplemente industrial.

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

3.8 Previsiones descartadas con respecto al planeamiento previo.

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

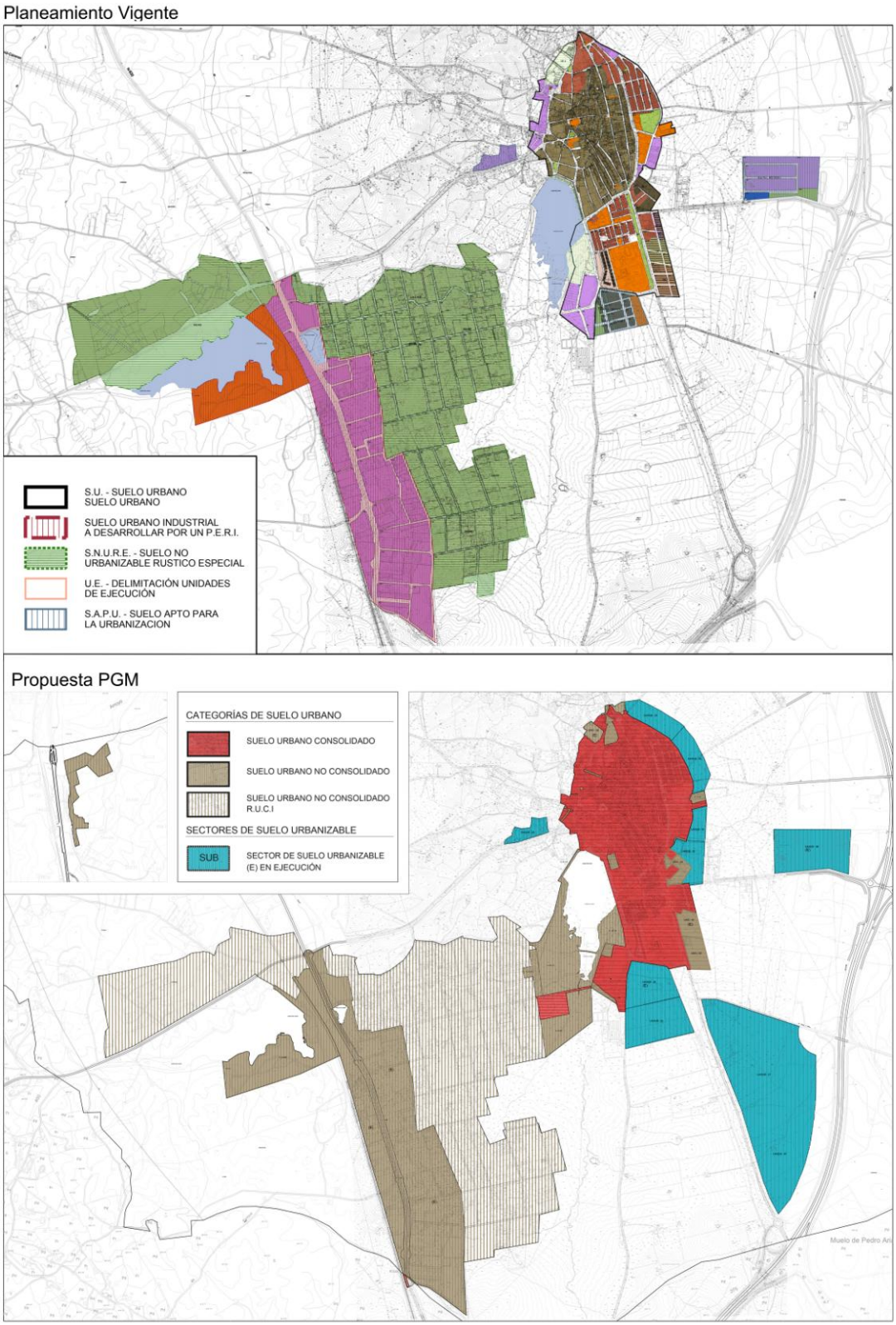
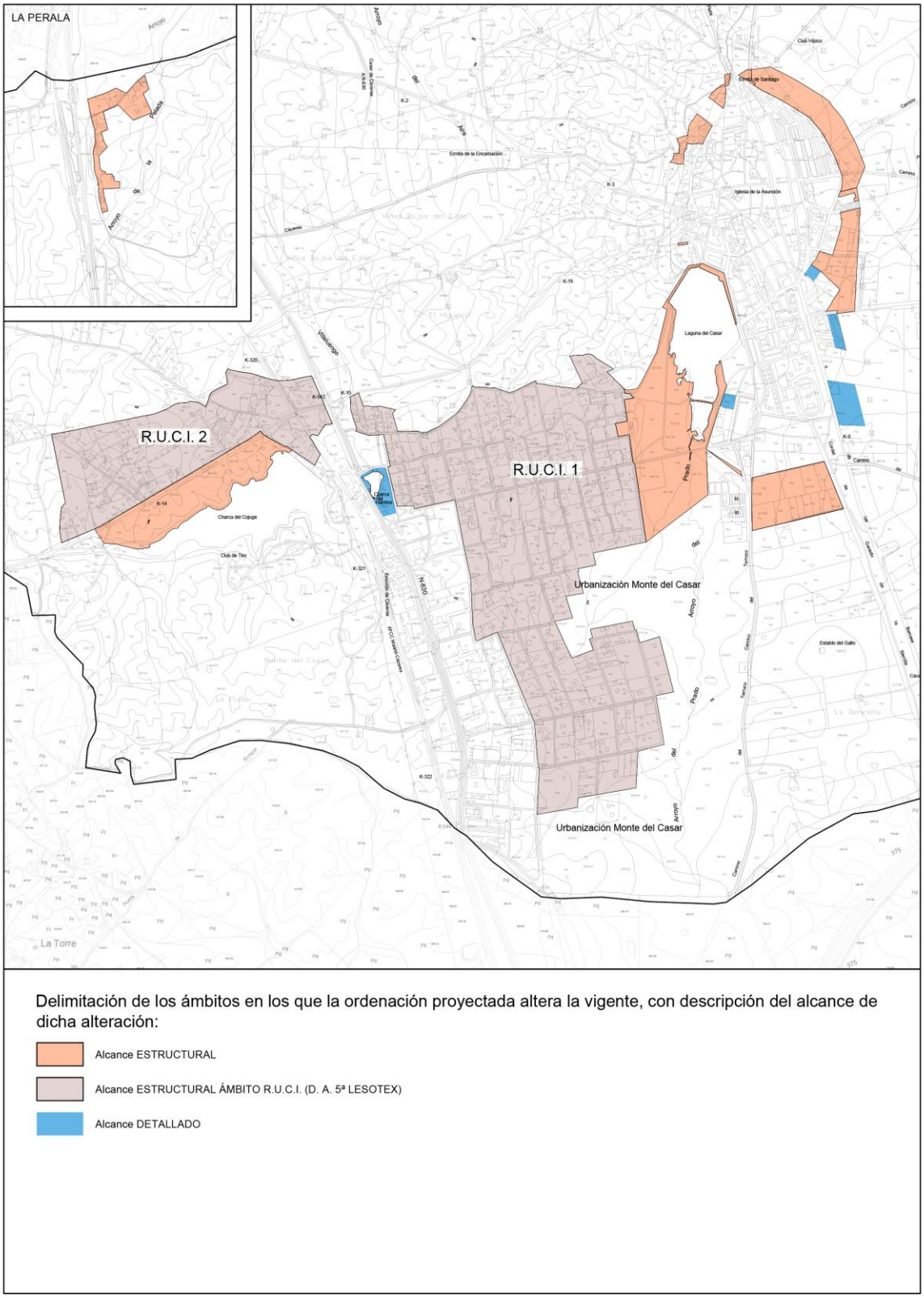


Imagen comparativa de la ordenación propuesta por el Plan General



Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente

4 CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1 Generalidades

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

- Estimación del crecimiento poblacional en un periodo de diez años. Aunque de valor moderado, las hipótesis de crecimiento arrojan un descenso poblacional, no determinante, en consecuencia, para el dimensionado de suelo.

- Estimación de las necesidades de vivienda, también realizadas para un periodo de diez años, y que arrojan una cifra no superior a 200 viviendas.

- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.

- Estimación de las necesidades de suelo industrial, cuya cuantificación se realiza a partir de una estimación de la demanda, efectuada teniendo en cuenta la experiencia de la Corporación basada en las intenciones de la población.

- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.

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

4.2 Cuantificación del suelo clasificado.

Los cuadros siguientes reflejan las magnitudes superficiales del suelo propuesto en el Plan General, así como la comparación con las del planeamiento vigente. Al ser la terminología empleada por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la designación de las diferentes categorías del suelo no urbanizable diferente a la propuesta en el Plan, y además, estar englobadas en un mismo tipo categorías que el planeamiento propuesto diferencia, se ha optado por exponer de modo diferenciado las superficies que cada planeamiento adscribe a las distintas categorías contempladas.

Cuadro resumen de la clasificación del suelo propuesta por el PGM.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	**SUPERFICIE SUELO (m^2)**
S.U.- SUELO URBANO	3.769.999
S.U.C. - SUELO URBANO CONSOLIDADO	817.900
S.U.N.C. - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	2.952.100
S.U.B. - SUELO URBANIZABLE	859.312
S.N.U.C. - SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	33.578.543
S.N.U.P.- N. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - NATURAL	72.963
S.N.U.P.- N.G. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - NATURAL ZIR LLANOS DE CÁCERES SIERRA DE FUENTES GENERAL	3.163.709
S.N.U.P.- N.C. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - NATURAL ZIR LLANOS DE CÁCERES SIERRA DE FUENTES COMPATIBLE	5.410.942
S.N.U.P.- N.L. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - NATURAL ZIR LLANOS DE CÁCERES SIERRA DE FUENTES LIMITADO	2.625.042
S.N.U.P.- N.R. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - NATURAL ZIR LLANOS DE CÁCERES SIERRA DE FUENTES RESTRINGIDO	78.196
S.N.U.P.-E.G. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - ESTRUCTURAL - GANADERA	696.555
S.N.U.P.- E.A. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - ESTRUCTURAL - AGRÍCOLA	3.189.728
S.N.U.P.- E.D. - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PROTECCIÓN - ESTRUCTURAL - DEHESA	9.423.865
S.N.U.P.- A.H. - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL - HIDRÁULICA	19.221.131
S.N.U.P.- D.I. - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN - DOTACIONES INFRAESTRUCTURAS	25.274.652
S.N.U.P.- D.E. - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN - DOTACIONES EQUIPAMIENTOS	98.027

Cuadro resumen de la clasificación de suelo establecida por el planeamiento vigente (Revisión de las Normas Subsidiarias)

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE SUELO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
S.U. CONSOLIDADO	827.094		
S.U. INDUSTRIAL A DESARROLLAR POR UN P.E.R.I.	901.980		
U.E. 1	21.855		
U.E. 2A	6.668	1.814.334	S.U.- SUELO URBANO
U.E. 2B	17.687		
U.E. 3	17.626		
U.E. 4	21.424		
S.A.P.U. - SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN - Sector 1 PORTADA BLANCA	64.502		
S.A.P.U. - SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN - Sector 2 PROVIVESA	109.126	193.281	S.U.B. - SUELO URBANIZABLE
S.A.P.U. - SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAS CTRA. ARROYO LUZ	19.653		
S.N.U.R.E. - SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO ESPECIAL	1.860.920	1.860.920	S.N.U.R.E. - SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO ESPECIAL
Charca del Acoto - Servidumbre (5m)	8.590		
Charca de San Caín - Servidumbre (5m)	47.033		PROTECCIÓN LAMINA DE AGUA - S.N.U.E.P.E.P. - SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICO
Laguna del Casar - Servidumbre (5m)	135.116	1.281.340	
Charca del Cojuge - Servidumbre (5m)	175.921		
Embalse del Cordel - Servidumbre (5m)	914.680		

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE SUELO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Superposición C.N. - 630 - Afecciones según aplicación de Ley 25/88 de carreteras reglamento que la desarrolla(RD 1812/94)	80.738	19.037.211	S.N.U.E.P.E.P. - SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICO
S.N.U.E.P.E.P.	18.956.473		
Superposición C.N. - 630 - Afecciones según aplicación de Ley 25/88 de carreteras reglamento que la desarrolla(RD 1812/94)	22.893	7.877.325	S.N.U.E.P.A. - SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRICOLA
S.N.U.E.P.A.	7.854.432		
Delimitación incoherente 420.225m2 territorial - 553.536m2 urbano	553.536	1.860.920	S.N.U.R.E. - SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO ESPECIAL
S.N.U.R.E.	1.307.384		
Superposición C.N. - 630 - Afecciones según aplicación de Ley 25/88 de carreteras reglamento que la desarrolla(RD 1812/94)	1.681.164	96.536.193	S.N.U.R.G. - SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO GENERAL
S.N.U.R.G.	94.855.029		
C.N. - 630 Dominio Público	233.843	2.018.638	S.N.U.P.I. - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.
C.N. - 630 Afecciones según aplicación de Ley 25/88 de carreteras reglamento que la desarrolla (RD 1812/94)	1.784.795		
SUPERFICIE SUELO TERMINO MUNICIPAL	130.675.714		
1,784,795 SUPERPOSICIÓN DE CLASIFICACIÓN			

Puede observarse que en lo que a grandes cifras se refiere, la propuesta de Plan presenta pocas diferencias respecto al planeamiento vigente, clasificándose en ambos casos como suelo no urbanizable una superficie superior al 94% de la total del término. Sí pueden apreciarse diferencias, sin embargo, en lo que respecta a las categorías contempladas por ambos planeamientos. Por una parte, se efectúa una normalización semántica, al diferenciar el nuevo planeamiento las distintas protecciones según la legislación sectorial que afecte a los terrenos. Por otra parte, existe un diferente criterio de calificación, al plantearse como suelos protegidos aquellos terrenos en los que concurre un especial interés por su potencialidad para aprovechamientos agrícolas. La disminución superficial experimentada por el suelo en la actualidad calificado como suelo no urbanizable común obedece precisamente a esa diferencia de criterios.

3.3 Cuantificación del suelo urbano.

Cuadro comparativo de las superficies del suelo clasificado como urbano.

<table>
<tr><th colspan="2">SUELO</th><th>ACTUAL NNSS (Ha)</th><th colspan="3">PROPUESTO PGM (Ha)</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Suelo urbano</td><td>Consolidado</td><td>82,71</td><td colspan="3">81,79</td></tr>
<tr><td rowspan="5">No consolidado</td><td rowspan="5">98,72</td><td>En UA</td><td>6,28</td><td rowspan="5">295,21</td></tr>
<tr><td>En RUCI</td><td>169,27</td></tr>
<tr><td>En OPO</td><td>22, 28</td></tr>
<tr><td>PERI en Ejecución</td><td>67,14</td></tr>
<tr><td>En Actuaciones</td><td>30,24</td></tr>
<tr><td colspan="2">Total suelo urbano</td><td>181,43</td><td colspan="3">377,00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Suelo urbanizable</td><td>Residencial</td><td>6,45</td><td colspan="3">25,53</td></tr>
<tr><td>Industrial</td><td>12,88</td><td colspan="3">60,40</td></tr>
<tr><td colspan="2">Total suelo urbanizable</td><td>19,33</td><td colspan="3">85,93</td></tr>
<tr><td colspan="2">Suelo no urbanizable</td><td>12.866,24</td><td colspan="3">12.604,20</td></tr>
<tr><td colspan="2">Total municipio</td><td>13.067,00</td><td colspan="3">13.067,00</td></tr>
</table>

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 195,57 hectáreas, cifra que representa un aumento relativo del 107,79 %.

Hay que tener en cuenta, no obstante, que estas cifras no reflejan un incremento real del suelo urbano clasificado, sino que proceden de unas circunstancias específicas:

En primer lugar, era obligada la propuesta de incorporación a la clase de suelo urbano de las urbanizaciones residenciales Monte del Casar y Chenoleses, cuyo grado de consolidación por la edificación, y parcialmente, por la urbanización, así lo demandaban. La superficie de

suelo que queda clasificado como urbano en virtud de esta incorporación es de 127,68 y 41,60 Ha, respectivamente. Debe advertirse que esta propuesta de clasificación está condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos por la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX. Si no se contabilizaran estos terrenos, el incremento de suelo urbano propuesto por el PGM sería de 26,02 Ha, la mayor parte integrada por los terrenos dotacionales circundantes a la Charca del Casar y a la del Cojuge.

Forman parte también de los suelos urbanos incorporados por el PGM las áreas adyacentes a la antigua estación de ferrocarril de La Perala, que han configurado históricamente un pequeño núcleo, y como tal es reconocido por el planeamiento, aunque deba completarse su urbanización. La superficie de La Perala es de 4,61 Ha.

Según se indicaba anteriormente, se han incluido en el suelo urbano los terrenos circundantes a la Charca del Casar donde se prevé la creación de un parque periurbano, con una superficie de 14,57 Ha, y, en la misma zona, los colindantes a la plaza de toros, en los que se proyecta la implantación de un área de equipamientos públicos. Estas zonas ocupan una superficie total de 10,18 Ha.

En las zonas de borde del núcleo principal se prevén algunos incrementos de suelo urbano de escasa entidad superficial. En el borde noroccidental, tras la reciente entrada en vigor de la modificación de las NNSS que creaba la nueva unidad de ejecución UE-5, se propone la recalificación de parte de los terrenos actualmente incluidos en la Unidad de Ejecución discontinua UE-4 y destinados a uso ganadero por el planeamiento vigente, para su consideración como uso industrial.

Las diferencias entre las superficies de suelo urbano consolidado obedecen fundamentalmente a ajustes de la delimitación gráfica de estos suelos.

Cuadro de superficies de suelo urbano por núcleos

Identificación	**Superficie (m^2)**
Núcleo principal	2.031.105
Monte Casar (RUCI-1)	1.276.816
Chenoleses (RUCI-2)	415.938
La Perala	46.140
Total	**3.769.999**

3.4 Cuantificación del suelo urbanizable.

Cuadro indicativo de las superficies del suelo urbanizable propuesto por el Plan General.

Suelo urbanizable		**Superficie suelo (m^2)**	**Superficie máxima edificable (m^2)**	**Número de habitantes según art. 74.2.2 LSOTEX (1/hab/33 m^2edificables)*0,50 (*)**
Residencial nueva creación	SUB-02	27.184	16.310	247
	SUB-03	37.166	22.300	338
	SUB-05	84.651	50.791	770
	SUB-08	41.771	25.063	380
Total suelo urbanizable residencial nueva creación		190.772	114.463	1.735
Industrial nueva creación	SUB-01	19.225	11.535	
	SUB-07	452.153	271.292	
	SUB-09	19.653	7.380	
	SUB-10	3.869	2.322	
Total suelo urbanizable industrial nueva creación		494.901	292.529	
Total suelo urbanizable nueva creación		**685.673**	406.992	1.735
Suelo urbanizable en ejecución residencial (SUB-04)		64.502	33.924	514
Suelo urbanizable en ejecución industrial (SUB-06)		109.126	74.499	
Total Suelo urbanizable en ejecución		173.639	108.416	514
Total Suelo urbanizable		**859.312**	**515.408**	**2.249**

(*) Habiendo desaparecido de la LSOTEX la limitación a la densidad residencial en viviendas por hectárea, y en ausencia de desarrollo reglamentario del artículo 74.2.2 en su nueva redacción, se adoptaría literalmente el módulo de 1 habitante por cada 33 metros cuadrados de superficie edificable prescrito en el mismo. Como es obvio que este módulo conduce a un sobredimensionado en la estimación de la capacidad residencial de los suelos, pues una parte de la edificabilidad se consumirá en usos compatibles (trasteros, garajes, locales comerciales...etc), se considera que es más realista aplicar un coeficiente de ponderación. En consecuencia, se aplica 0,50 como factor corrector.

3.5 Dimensionado del suelo residencial.

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

En lo que al suelo urbano se refiere, el Plan General propone el mantenimiento, y en algunas áreas la disminución, de la densidad edificatoria que el planeamiento anterior establecía en la mayor parte de los suelos incluidos en el perímetro del suelo urbano. La estimación de la capacidad de absorción de viviendas del suelo urbano no consolidado se realiza a partir del análisis de los parámetros tipológicos y edificatorios asignados por el Plan a cada una de las nuevas manzanas. Quedan excluidas de estos cálculos las áreas destinadas a segunda residencia RUCI-1 y RUCI-2 cuya regularización propone el Plan General a través de los procedimientos establecidos en la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX.

Desglose de la capacidad residencial de los desarrollos propuestos:

Capacidad residencial en suelo urbano no consolidado:

Ident.	Superficie (m^2s)	Edificabilidad (m^2t/m^2s)	Supf. Max. Usos lucrativos(m^2t)	Supf. Estimada uso residencial(m^2tre)(*)	Nº habitantes (1/33 m^2tre)(**)	Nª estimado de viviendas(***)	Sup máx techo residencial (m^2tr)
UA/U-01 (E)	17.774	0,87	15.432		189	63	7.671
UA/U-02	21.853	0,70	15.264	5.089	154	51	10.177
UA/U-03	12.186	0,70	8.525	4.262	129	43	8.525
UA/U-05	1.555	0,70	1.089	544	16	5	1.089
Total	**53.368**	**0,76**	**40.309**	**13.187**	**488**	**162**	**27.462**

(E) En ejecución

Capacidad residencial en suelo urbanizable

Ident.	Superficie (m^2s)	Edificabilidad (m^2/m^2)	Supf. max. usos lucrativos(m^2t)	Supf. Estimada uso residencial(m^2tr)(*)	Nº habitantes (1/33 m^2tr)(**)	Nª estimado de viviendas(***)
SUB-02	27.184	0,60	16.310	8.155	247	82
SUB-03	37.166	0,60	22.300	11.150	338	113
SUB-04 (E)	64.502	0,53	33.924	25.396	514	171 (1)
SUB-05	84.652	0,60	50.791	25.396	770	257
SUB-08	41.771	0,60	25063	12531	380	127
Total	**255.275**	0,581	**148.388**	**82.628**	**2.249**	**749**

(*) El PGM propone una altura de dos plantas para la mayor parte de los sectores y unidades propuestos. Dadas las tendencias de la población, puede estimarse que para uso

exclusivamente residencial se empleará un 50% de la superficie máxima en ese uso, ya que el 50% restante se destinará previsiblemente a usos complementarios: garajes, locales, trasteros. Se exceptúa la Unidad de Actuación UA/U-01, en la que el Programa de Ejecución aprobado establece un número máximo de 63 viviendas.

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

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

(1) El Programa de Ejecución aprobado establece un número máximo de viviendas de 298,

El Plan General no propone nuevas unidades de uso residencial en suelo urbano, limitándose a asumir las previstas por el planeamiento vigente. Las edificabilidades correspondientes a las unidades asumidas del planeamiento anterior son similares a las establecidas en las NNSS, afectadas de una reducción en el caso de la UE-3 que superaba la edificabilidad máxima. El número de viviendas debe considerarse como estimado, y no como máximo.

Según puede observarse, la capacidad residencial del suelo urbano no consolidado es de 488 personas, y la del suelo urbanizable, de 2.249. De la comparación de estos valores con el número de habitantes actual, que es de 4.532, puede apreciarse que el incremento total sobre la población es del 60,39 %. Suponiendo un mantenimiento de la población, la capacidad total estimada es de 7.269 habitantes.

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

El incremento del número de viviendas previstas por el Plan General respecto al parque actual, formado por 1.736 viviendas, es del 52,48 %. La Revisión de las NNSS efectuaba una previsión de 502 viviendas.

3.6 Dimensionado del suelo industrial/terciario.

Para dar respuesta al doble objetivo de incrementar la dotación actual de suelo industrial y de proteger tanto el suelo agrícola como los terrenos circundantes al núcleo, el Plan General establece un dimensionado de suelo industrial cuya cuantificación se ha realizado a partir, tanto de las estimaciones del propio Ayuntamiento, como del análisis de la evolución económica del municipio, que ha ido modificando paulatinamente los sectores de actividad predominantes, perdiendo peso el sector agrícola en favor de otros sectores, y de modo particular de las industrias limpias de almacenamiento y exposición que puedan localizarse en el municipio a socaire de las infraestructuras territoriales de reciente implantación en su territorio (autovía, ferrocarril de altas prestaciones) y para cuyo emplazamiento existe una creciente demanda.

Capacidad industrial en suelo urbano no consolidado

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²/m²)	Supf. max. usos lucrativos(m²t)
UA/U-04	9.439	0,49	4.692
Total	9.439	0,49	4.692

Capacidad industrial suelo urbanizable

Ident.	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²/m²)	Supf. Max. Usos lucrativos(m²t)
AR/SUB-01	19.225	0,60	11.535
AR/SUB-06	109.126	0,68	74.499
AR/SUB-07	452.123	0,60	271.274
AR/SUB-09	19.653	0,38	7.380
AR/SUB-10	3.869	0,60	2.322
Total	**603.997**	0,61	**367.010**

3.7 Dimensionado de las dotaciones públicas.

De conformidad con los objetivos generales y particulares enunciados anteriormente, y en todo caso acorde con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos por la LSOTEX en el artículo 74, la cuantificación y calificación del suelo reservado por el Plan General para las dotaciones públicas se ha efectuado a partir de la asunción y aceptación de la mayor parte de los suelos ya reservados para este destino por el planeamiento anterior, realizando los retoques y ajustes necesarios en su dimensión o calificación para dotar al sistema de una mayor coherencia.

El dimensionado de las dotaciones públicas propuestas por el Plan es el que se detalla a continuación:

Zonas verdes

En el cuadro siguiente se recoge el dimensionado de las zonas verdes, tanto de las pertenecientes a la red básica como a la red pormenorizada, identificando las que forman parte del sistema general mediante las siglas (SG). Para mejor comprensión e identificación de cada una de ellas respecto a la documentación gráfica del Plan, se indica el número de orden de la manzana o submanzana en la que se ubica, siguiendo la numeración que se refleja en los planos de ordenación detallada OD-2. Así mismo se refleja la proporción de la superficie de las zonas verdes incluidas en la red básica, expresada en m^2 de suelo/habitante, respecto de la capacidad habitacional prevista en el Plan General (7.327 personas).

Zonas verdes previstas.

Espacios Libres	Manzano o submanzana	Superficie m²	m²/Hab
Red Básica	70,2	11.617	1,60
	189	101.162	13,92
	190	753	0,10
	190	29.702	4,09
	191,3	6.817	0,94
	TOTAL	**150.051**	**20,64**
Red Pormenorizada	12,2	1.669	0,23
	13	672	0,09
	15	459	0,06
	16	838	0,12
	26	302	0,04
	65	975	0,13
	89	792	0,11
	91	6.003	0,83
	103	294	0,04
	114	2.923	0,40
	121	878	0,12
	127	208	0,03
	146	1.509	0,21
	157	8.096	1,11
	166	3.337	0,46
	172,4	3394,42	0,47
	179,1	2927	0,40
	184,3	10122	1,39
	211	11.812	1,62
	262	1.762	0,24
	264.2	1.513	0,21
	TOTAL	**60.486**	**8,32**
TOTAL		**210.536**	**28,96**

(*) Se han reflejado las superficies en suelo urbano y las establecidas como mínimas para los sectores cuya ordenación detallada se contiene en el Plan General. En lo que respecta a la dotación de las zonas verdes que integran la red pormenorizada en el resto del suelo urbanizable, se ajusta a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas estipulados en el artículo 74.2 de la Ley

Respecto a los resultados obtenidos, deben realizarse las siguientes consideraciones:

La dotación proyectada de la red básica (20.640 m^2 por cada mil habitantes potenciales), es notablemente superior a la mínima establecida por el artículo 25.8.a) del Reglamento para poblaciones de entre 3.000 y 5.000 habitantes (2.000 m^2 por cada 1.000 habitantes).

Equipamientos públicos.

De modo análogo al cuadro anterior, el cuadro siguiente refleja el dimensionado de los terrenos destinados a equipamientos públicos, tanto de la red básica como de la pormenorizada. Se identifican los equipamientos privados con la letra (P), y los que forman parte del sistema general con las siglas (SG).

Equipamientos públicos	Manzano o submanzana	Superficie m²	Tipo de Equipamiento	m²/Hab
Red Básica	20,2	394,98	Dispensario local	0,05
	21,2	899,36	Centro de Salud	0,12
	33,1	764	Velatorio	0,11
	41,2	1371	Hogar del pensionista	0,19
	41,4	263,27	Museo del Queso del Casar	0,04
	41,5	240,39	Ayuntamiento	0,03
	63	1.083	Iglesia de la Asunción (P)	0,15
	67,2	174,89	Albergue municipal	0,02
	70,3	2482,73	Escuela infantil "Zarapico"	0,34
	70,4	1530	Estación de autobuses	0,21
	71	7610	Cementerio (SG)	1,05
	76,2	1829	Centro integral Creofonte	0,25
	76,3	1025,79	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,14
	86	10.041	Colegio León Leal Ramos (SG)	1,38
	109,1	2507,93	Guardia Civil (SG)	0,35
	109,3	1258	Pistas deportivas	0,17
	109,4	5832	Instituto ESO Vía de la Plata (SG)	0,80
	109,5	82	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,01
	116	2.600	Biblioteca pública	0,36
	130	947	Casa de la Cultura	0,13
	144	779	Depósito y ETAP	0,11
	156	48.461	Complejo deportivo	6,67
	191,1	21565	Plaza de toros	2,97
	191,2	42433	EQUIPAMIENTO (D-E)	5,84
	191,4	14981	EQUIPAMIENTO (D-E)	2,06
	193	3.003	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,41
	194	3.896	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,54
	196,4	138197	Campo de tiro Cojuge	19,01
	268	5.321,00	Depósitos	0,73
	269	1.177,00	Subestación	0,16
	TOTAL	**322.750**		**44,40**
Red Pormenorizada	5	256	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,04
	14,3	147	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,02
	56,1	271	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,04
	60	136	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,02

Equipamientos públicos	Manzano o submanzana	Superficie m²	Tipo de Equipamiento	m²/Hab
	163 (**)	2.118	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,29
	167.2	2.006	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,28
	174,2	10063,89	EQUIPAMIENTO (D-E)	1,38
	184,4	5460	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,75
	224,1	1701	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,23
	225,2	10064	EQUIPAMIENTO (D-E)	1,38
	TOTAL	32.223		4,43
TOTAL		**354.973**		**48,83**

(*)Se han reflejado las superficies en suelo urbano y las establecidas como mínimas para los sectores cuya ordenación detallada se contiene en el Plan. En lo que respecta a la dotación de los equipamientos que integran la red pormenorizada en el resto del suelo urbanizable, se ajusta a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas estipulados en el artículo 74.2 de la Ley.

(**) Parcela de uso equipamiento y destino privado incluida en la antigua Unidad de Ejecución UE-2B, que fue adquirida por el Ayuntamiento para destinarla a uso público.

Aunque la LSOTEX no establece estándares mínimos para los equipamientos integrados en la red básica, se estima que la dotación proyectada de esta red (44.400 m^2 por cada mil habitantes potenciales) es adecuada para las necesidades de la población.

4.-JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

4.1. Suelo urbano.

4.1.1. Delimitación.

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

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

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

Como punto de partida para este análisis, se establece la opción de minimizar en lo posible la incorporación de nuevos terrenos al suelo urbano.

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

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

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

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

c) Se clasifican como suelo urbano no consolidado de posible implantación de RUCI (Regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales de carácter aislado que forman núcleo de población) los terrenos que el planeamiento anterior clasificaba como suelo no urbanizable rústico especial, donde se han desarrollado urbanizaciones residenciales de carácter autónomo destinadas a segunda residencia.

Debe matizarse que, pese a la denominación que se propone, que es la utilizada por la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX, estas actuaciones no se han desarrollado de modo clandestino ni ilegal, puesto que están contempladas por el planeamiento vigente, y

la práctica totalidad de las viviendas existentes han sido autorizadas por la administración autonómica siguiendo los procedimientos establecidos por la legislación urbanística vigente en cada caso. Muchas de ellas fueron autorizadas en su día previa declaración de que no existía la posibilidad de formación de núcleo de población, según lo dispuesto por el artículo 44.2. del todavía vigente Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978, de 25 de agosto), cuyo tenor literal es: "Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en este artículo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población". A raíz de la entrada en vigor de la LSOTEX se modificó el procedimiento, pero continuaron otorgándose las correspondientes autorizaciones, ahora como calificaciones urbanísticas.

Al tratarse de terrenos muy consolidados por la edificación, y en el caso de Monte Casar, también por la urbanización, se ha considerado procedente la aplicación de las posibilidades ofrecidas por la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX (En la redacción resultante de las leyes 9/2010 y 10/2015, de Modificación de la LSOTEX), prevista para la regularización de este tipo de urbanizaciones, a través de la clasificación como suelo urbano no consolidado.

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

4.1.2. Usos globales.

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

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

4.1.3. Zonas de ordenación urbanística.

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

coincidente con la que en la actualidad establecen las NNSS vigentes.

Centro histórico (ZP: Zona de protección).

Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población. Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Zonas de mantenimiento (ZM)

Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en estas zonas la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística. Según su uso global sea industrial o residencial se las identifica, respectivamente, como ZMI o ZMR

Zonas de desarrollo (ZD)

Son las áreas en las que se proyectan los crecimientos del núcleo. Aunque en general corresponden a los suelos urbanizables propuestos, en suelo urbano se integran en esta zona los terrenos de las antiguas Unidades de Ejecución que no llegaron a desarrollarse. Según su uso global sea industrial o residencial se las identifica, respectivamente, como ZDI o ZDR en el suelo urbanizable, y ZDI-U o ZDR-U, en el urbano.

Zonas dotacionales (ZDOT).

Comprende los terrenos, en su totalidad de propiedad municipal, situados junto a la margen oeste del Paseo de Extremadura, al sur del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican las instalaciones deportivas de la población, así como los terrenos donde se emplazan las educativas y los espacios libres existentes y propuestos

Zonas de segunda residencia (RUCI)

Comprenden los terrenos que acogen las urbanizaciones Monte del Casar y Chenoleses.

4.1.4. Detalle de la ordenación.

La propuesta de ordenación detallada de todas las áreas del suelo urbano municipal se concreta en los planos de ordenación detallada nº OD en el que se expresa gráficamente,

para cada manzana, el uso pormenorizado a que habrán de ajustarse las nuevas construcciones.

4.1.5. Intervenciones en suelo urbano.

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

Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

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

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación de carácter estructural de cada una de ellas en el Capítulo 10 del Título 3 de las normas urbanísticas, y las de carácter detallado en el Capítulo 4 del Título 4.

Actuaciones de urbanización:

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

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en la Sección 2ª del Capítulo 4 del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Actuaciones de definición o rectificación del viario, que consisten en el diseño o rectificación de las vías de tráfico y de sus márgenes, tanto de las nuevas como de las ya existentes, en orden a mejorar su uso e imagen.

Actuaciones de equipamientos y de espacios libres, consistentes en actuaciones de intervención encaminadas a mejorar el sistema de equipamiento y que no están incluidas en

los ámbitos de las actuaciones enumeradas anteriormente.

Actuaciones de recualificación, en plazas y espacios libres en general, que suponen el diseño de dichos espacios para adecuarse a los usos asignados, favoreciendo su utilización por los vecinos y mejorando en general sus condiciones e imagen.

Actuaciones en la infraestructura, en las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público que así lo requieren.

La identificación, relación pormenorizada y características de las actuaciones aisladas más significativas se detallan en el plano de ordenación nº OD.1 y en el Capítulo 3 del Título 4 de las normas urbanísticas.

4.2. Suelo urbanizable.

4.2.1. Delimitación.

En lo que al suelo urbanizable se refiere, el Plan General propone la creación de cuatro nuevos sectores de uso residencial. Tres de ellos se configuran a modo de corona periférica al núcleo urbano principal, en la zona oriental del mismo. Los dos primeros, contiguos, se ubican al norte del cementerio, y el tercero en las zonas inmediatas al suelo urbano situadas en las traseras de la Ronda de los Llanos, al norte de la carretera de Cuatro Lugares. Son sectores de reducida extensión superficial y densidad edificatoria media, en consonancia con las previsiones de crecimiento y las características del sector inmobiliario local. El cuarto sector residencial se localiza al sur del actual sector SAPU-1 "Portada Blanca", entre la cañada real y el camino del Terruco.

La satisfacción de las demandas de suelo de uso industrial, que en principio exigía del Plan General una adecuada respuesta, se traduce, por un lado, en la asunción del sector de suelo urbanizable promovido por Provivesa, el SAPU-2, que pasa a denominarse SUB-06, así como del recientemente aprobado SAPU "Industrias en carretera a Arroyo de la Luz", que pasa a denominarse SUB-09, situado al suroeste del núcleo urbano principal, sobre la carretera CC-100, a Arroyo de la Luz, en los terrenos actualmente ocupados por una industria de elaboración de queso.

Pr otro lado, se propone la creación de dos nuevos sectores con este uso: el SUB-01, al sureste del núcleo, lindando con el cementerio; y el último y de mayor entidad superficial, el SUB-07, que se sitúa al sur del núcleo, entre la autovía A-66 y la carretera CC- 38, en el paraje de Fuente Nueva.

Otra consideración relevante para la clasificación de suelo es el grado de desarrollo alcanzado por los sectores previstos por el anterior planeamiento, que por haber presentado ya el programa de ejecución, así como el proyecto de reparcelación en el primer caso, y

estar en el segundo caso definitivamente aprobada la Modificación de las NNSS en virtud de la cual se establece su ordenación detallada, se hallan en situación real de ejecución, circunstancia ésta que es asumida por el Plan General, que los adscribe a la clase de suelo urbanizable "en ejecución". Se trata de los sectores SUB-04 (actual SAPU-1, Portada Blanca) y SUB-06 (actual SAPU-2, Provivesa). La superficie de estos dos antiguos sectores es de 17,36 Ha. Es preciso mencionar, no obstante, que aunque no haya sido declarada su caducidad, en ambos casos han transcurrido ya los plazos máximos establecidos por la ley.

4.2.2 Zonas de ordenación urbanística.

Atendiendo a las condiciones particulares de las características del suelo clasificado como suelo urbanizable, referentes a los usos y tipologías proyectados, así como a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso que el Plan General asigna a cada área homogénea, se distinguen las siguientes áreas normativas o zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE-2A:

Zonas de desarrollo residencial (ZDR):

Comprende las áreas de uso predominantemente residencial que el Plan General propone incorporar.

Zonas de desarrollo industrial (ZDI):

Comprende las áreas de uso predominantemente industrial que el Plan General propone incorporar.

El ámbito de cada zona coincide con el de cada uno de los sectores delimitados

4.2.3. Condiciones particulares.

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

Ident.	Superficie (m^2s)	Uso Global	Edificabilidad(m^2t)	Aprov. Medio (u.a./m^2s)
SUB-01	19.225	INDUSTRIAL	0,60	11.535
SUB-02	27.184	RESIDENCIAL	0,60	16.310
SUB-03	37.166	RESIDENCIAL	0,60	22.300
SUB-04	64.502	RESIDENCIAL	0,53	33.924
SUB-05	84.652	RESIDENCIAL	0,60	50.791
SUB-06	109.126	INDUSTRIAL	0,68	74.499
SUB-07	452.123	INDUSTRIAL	0,60	271.274
SUB-08	41.771	RESIDENCIAL	0,60	25.063
SUB-09	19.653	INDUSTRIAL	0,38	7.380
SUB-10	3.869	INDUSTRIAL	0,60	2.322

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

el artículo 28 del RPLANEX.

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

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

Las condiciones particulares de composición a que deberá ajustarse la ordenación detallada de los sectores se establecen en las fichas particularizadas que se incluyen en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación; con la excepción de los que tengan como objeto los sectores SUB-04, SUB-06 y SUB-09, que podrán omitirlos.

4.3 Suelo no urbanizable.

4.3.1 Delimitación.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LSOTEX, el Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en dicho artículo, y ser concordantes con el modelo de ocupación territorial y evolución urbana adoptados. La delimitación de estos suelos se refleja en el plano nº OE-1 de Ordenación, identificado con las siglas **SNU**, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1 Suelo no urbanizable común (**SNUC**): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado. Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Tratarse de terrenos inadecuados, considerándose como tales aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.

- Tratarse de terrenos innecesarios, definiendo de esta forma aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollos previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

2 Suelo no urbanizable protegido, o de protección, (**SNUP**): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus

valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:

- Suelo no urbanizable de protección cultural (**SNUP-C**). Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

o Suelo no urbanizable de protección cultural itinerario histórico (**SNUP-C**): se adscribe a esta categoría el itinerario de la Vía de la Plata.

o Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (**SNUP-CA**): se adscriben a esta categoría los yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica del municipio, así como los terrenos incluidos en un entorno de 200 metros desde los puntos más exteriores de los mismos.

- Suelo no urbanizable de protección estructural (**SNUP-E**): Constituido por los terrenos preservados por el Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

o Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola (SNUP-EA): se adscriben a esta categoría las zonas del término municipal de mayor potencialidad para los aprovechamientos agrícolas, y destinadas a cultivos de secano, cerealísticos o leñosos.

o Suelo no urbanizable de protección estructural ganadera (SNUP-EG): corresponde esta categoría a las zonas del término municipal ocupadas por vías pecuarias. : A esta categoría se adscribe la Cañada Real de Cáceres, que atraviesa el término de norte a sur, y que es la única vía pecuaria del municipio. La protección afecta al dominio público.

o Suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa (SNUP-ED): corresponde esta categoría a las zonas agro-ganaderas tradicionales extensivas que se apoyan en las dehesas.

- Suelo no urbanizable de protección ambiental (**SNUP-A**): constituido por los terrenos que forman parte de los bienes de dominio público natural hidráulico y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad de protección ambiental hidráulica (**SNUP-AH**). Corresponde en su totalidad a las riberas de los cursos fluviales en su transcurso por el término, así como a las de los embalses y charcas existentes en él, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de infraestructuras y equipamientos (**SNUP-D**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones, así como por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección de su integridad y funcionalidad. Se diferencian en él las variedades específicas de suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos (**SNUP-DE**)), y suelo no urbanizable de protección de dotaciones-infraestructuras (**SNUP-DI**). Corresponden estas categorías a las zonas de dominio público y de protección de autovía, carreteras, caminos, líneas ferroviarias existentes, red ferroviaria de alta velocidad en ejecución, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento, infraestructuras de regadío -canales, acequias, desagües, balsas, depósitos y otros- tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos. A estas variedades se adscriben las siguientes:

o **SNUP-DE**: suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos.

Depuradora de aguas residuales

Depósito de agua

Subestación eléctrica

Centro de interpretación de vías pecuarias

o **SNUP-DI**: Suelo no urbanizable de protección de dotaciones infraestructuras.

Carreteras: la protección afecta al dominio público, zona de servidumbre y zona de afección de la autovía A-66 y de las restantes carreteras que transcurren por el término.

Ferrocarriles: la línea férrea convencional Madrid-Valencia de Alcántara que atraviesa el término de sur a norte, así como la línea ferroviaria de alta velocidad Madrid-Extremadura, (en construcción), son las infraestructuras ferroviarias que afectan al municipio. La protección afecta al dominio público y a sus zonas de protección.

Suelo no urbanizable de protección natural (**SNUP-N**): corresponde con los terrenos incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, así como aquellos que presentan hábitats calificados como prioritarios con una cobertura superior al 50%.

Se distinguen las siguientes variedades específicas:

o Suelo no urbanizable de protección natural de Hábitats (**SNUP-NH**), a la que se adscriben las zonas del término que presentan hábitats prioritarios con una cobertura superior al 50%. Corresponde en su totalidad a pastizales identificados con el código de la UE 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales, concretamente los majadales silicícolas mesomediterráneos (Poa bulbosa y Trifolium subterraneum). Aunque existen otros hábitats

prioritarios, unos están incluidos en la Zona de Especial Conservación Embalse de Lancho, por lo que los terrenos se adscriben a la variedad SNUP-NZ; y otros en los estanques y charcas ya adscritos a la variedad SNUP-AH.

o Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (**SNUP-NZ**), a la que se adscribe la zona de la ZEC -antes LIC- Embalse de Lancho.

A toda la zona afectada por la Zona de Interés Regional (ZIR) "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", se le asigna protección natural. Y la zonificación establecida por el Plan rector de uso y gestión de la ZIR, aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009, se traslada al PGM mediante las siguientes variedades de suelo:

o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – General (**SNUP-NG**)

o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Compatible (**SNUP-NC**)

o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Limitado (**SNUP-NL**)

o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Restringido (**SNUP-NR**)

Que se corresponden con las áreas de igual nombre en la zonificación.

4.3.2. Condiciones generales para el suelo no urbanizable.

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

- Determinación de las condiciones generales reguladoras de la edificación y de los usos de cada una de las áreas que se señalan, y que en cada caso han tratado de adaptarse a las características y cualidad específicas de las mismas.

- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas de los actos de parcelación, edificación y uso del suelo que pueden dar lugar a la formación de aquél.

- Regulación específica de las construcciones e instalaciones autorizables.

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

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

Áreas de protección de los dominios públicos.

Las categorías o subcategorías **SNUP-AH** y **SNUP D** corresponden a los terrenos afectados por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público por la legislación sectorial de Aguas (**AH**), así como las relativas a Carreteras, Caminos, Ferrocarriles, Líneas de Energía Eléctrica, etc.(**DI).** Se incluyen los siguientes

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

Son los terrenos afectados por la legislación sectorial de Aguas.

El **SNUP-AH** corresponde en su totalidad a las riberas de los distintos arroyos que transcurren por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos y la zona de policía.

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

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

Definidas por referencia a su legislación específica.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, caminos, líneas ferroviarias existentes y línea de alta velocidad en construcción, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento y saneamiento, así como otros equipamientos públicos.

Dominio público de las vías pecuarias (**SNUP-EG**)

Definido por referencia a su legislación específica.

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

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

Áreas de protección natural (SNUP-N)

Se incluyen en esta variedad los terrenos que forman parte del Lugar de Importancia Comunitaria declarado como ZEC "Embalse de Lancho", así como los integrados en la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, y todos aquellos en los que aparecen hábitats de interés prioritario con una cobertura superior al 50%. .

Áreas de protección cultural (**SNUP-CA**).

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

Se incluye en esta variedad el itinerario histórico de la Vía de la Plata, así como aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

Esta protección afecta tanto a los terrenos situados dentro del perímetro de protección de los elementos incluidos en la Carta Arqueológica del municipio, como a los elementos del Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura o del Inventario de Arquitectura Vernácula que se sitúen en suelo no urbanizable.

Áreas de protección estructural

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

Áreas de protección estructural de dehesa (**SNUP-ED**)

Corresponde esta categoría a las zonas de dehesa de alto interés productivo, ecológico y paisajístico, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas y pastizales, con presencia de alcornoques y matorrales típicos, destinados en general al aprovechamiento ganadero extensivo.

Áreas de protección estructural agrícola (**SNUP-EA**)

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas a cultivos de viñedo u olivar..

Áreas de protección estructural ganadera (**SNUP-EG**)

Corresponde esta categoría a los dominios públicos de las vías pecuarias que discurren por el término, y a sus lugares asociados.

5 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

5.1.1 Carácter de las determinaciones que se contienen en la documentación del Plan.

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 75 de la LSOTEX, en este Capítulo se diferencian las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica.

5.1.2 Documentos que definen la ordenación estructural.

De las Normas Urbanísticas:

Título 1

Título 2

Título 3

De los Planos:

1	OE-1	Directrices
2	OE-2/OE-11	Clasificación. Catálogo en SNU
3	OE-3/ OE-9/ OE-10	Desarrollo y gestión
4	OE-4	Usos globales
5	OE-5/OE-6/OE-7/OE-8	Término municipal: Bienes públicos no municipales. Ordenación de tráfico intenso y sustancias peligrosas. Red Básica dotacional. Sistemas generales.
6	OE-11	Catálogo
8.1	OE-2A	Zonas de ordenación urbanística
9	OE-8	Núcleo urbano. Red básica dotacional: Equipamientos y Zonas verdes. Sistemas generales.

Catálogo de Bienes Protegidos

Informe de sostenibilidad económica.

5.1.2 Documentos que definen la ordenación detallada.

De las Normas Urbanísticas:

Título IV

De los Planos:

7	OD-1	Unidades de actuación. Actuaciones de urbanización.
8	OD-2	Calificación urbanística.
9	OD-3	Núcleo urbano. Red pormenorizada dotacional: equipamientos y zonas verdes.
10.1	OD-3	Núcleo urbano. Red viaria pormenorizada.
10.2	OD-3	Núcleo urbano. Red de abastecimiento pormenorizada.
10.3	OD-3	Núcleo urbano. Red de saneamiento pormenorizada.
10.4	OD-3	Núcleo urbano. Red pormenorizada: eléctrica, alumbrado, telefonía y telecomunicaciones..

5.2 Identificación de las determinaciones

5.2.1 De ordenación estructural.

* Fijación de las directrices de ordenación:

Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 3

Planos OE-1

* Clasificación del suelo y delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías adoptadas.

Normas Urbanísticas: Capítulo 3 del Título 3

Planos OE-2

* Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y de desarrollo en suelo urbanizable.

Planos OE-3/OE-9/OE-11

* Definición de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.

Normas Urbanísticas: Capítulo 10 del Título 3

* Establecimiento de un orden básico de prioridades y regulación de los requerimientos que deben cumplirse para que sea posible la programación.

Normas Urbanísticas: Capítulo 10 del Título 3l

* Establecimiento de usos globales y compatibles.

Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2, Capítulo 10 del Título 3 y Anexo nº 1 (Matriz de usos)

Planos OE-4

* Definición de intensidades y densidades edificatorias máximas.

Normas Urbanísticas: Capítulo 10 del Título 3

* Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.

Normas Urbanísticas: Capítulo 10 del Título 3

Planos OE-3/OE-9/OE-10

* Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Normas Urbanísticas: Capítulos 6 y 9 del Título 3

Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8

* Ordenación de los establecimientos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2

Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8

***** Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen o manipulen sustancias peligrosas.

Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2

Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8

* Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público y señalamiento de los sistemas generales.

Normas Urbanísticas: Capítulos 2, 10 ,11 y 13 del Título 3

Planos OE-8

* Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

Normas Urbanísticas: Capítulo 9 del Título 3

Planos OE-2

* Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de

desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales; así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

Normas Urbanísticas: Capítulos 4, 5 y 10 del Título 3

***** Fijación de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas protegidas el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Normas Urbanísticas: Capítulo 10 del Título 3

Planos OE-3/OE-9/OE-10

* Previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.

Previsiones de programación e Informe de sostenibilidad económica.

* Fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2

***** Identificación de los bienes protegidos y regulación de su protección.

Normas Urbanísticas: Capítulo 12 del Título 3

Catálogo

Planos OE-11

5.2.2 De ordenación detallada.

* Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana para el suelo urbano consolidado.

Normas Urbanísticas: Título 4

Planos OD-2

* Delimitación de ámbitos de suelo urbano sujetos a operaciones de reforma interior.

Normas Urbanísticas: Título 4

Planos OD-1

6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX.

6.1 Suelo urbano.

Según puede comprobarse en las tablas que se adjuntan como documentación anexa, la edificabilidad residencial propuesta por el Plan General para la totalidad del suelo urbano del núcleo principal (es decir, sin considerar las dos áreas de RUCI ni el núcleo de La Perala),es de 0,41 m^2/m^2, inferior por tanto a la máxima establecida por el artículo 74.1 de la LSOTEX, de 1 m^2/m^2. Si referimos dicha edificabilidad exclusivamente a la superficie de las zonas del suelo urbano en que se permite el uso residencial, (de protección, de mantenimiento residencial y de desarrollo urbano residencial, así como las dotacionales incluidas), y sin contabilizar el polígono industrial ni las nuevas dotaciones, la edificabilidad propuesta sería de 0,82 m^2/m^2, así mismo inferior a 1 m^2/m^2

En la actualidad, el suelo urbano tampoco rebasa dicho límite máximo, estimándose en 0,50 m^2/m^2 la edificabilidad prevista por el planeamiento anterior para la totalidad del suelo urbano, y en 0,99 m^2/m^2 la referida a la superficie del suelo urbano en que se permite el uso residencial. El Plan General disminuye apreciablemente estas edificabilidades.

En cuanto al núcleo de La Perala, el Plan General propone una intensidad de 0,25 m^2/m^2, aunque se exceptúan las parcelas de superficie menor de 500 m^2, que figuren en el catastro con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

El Plan General no prevé incrementos de edificabilidad sobre la realmente existente, o permitida por el planeamiento, por lo que no es preciso establecer las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX. De conformidad con lo establecido en la letra b) del apartado 3 de este artículo, el Plan General reserva suelo suficiente para que el 30% de la edificabilidad residencial se destine a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En las áreas de suelo urbano no consolidado reguladas por la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX (Monte Casar y Chenoleses), atendiendo a lo dispuesto por la letra c) del apartado 3 del artículo 74, la edificabilidad vinculada a la garantía será la precisa para que el 10% de la edificabilidad total quede sujeto a algún régimen de protección pública.

Excluyendo la UA/U-01, (anterior UE-2B) que se halla en situación de ejecución, y a la que el Plan General mantiene sus condiciones, en las áreas de suelo urbano no consolidado en que se permite el uso residencial se respeta el límite de 0,70 m^2/m^2 establecido por el artículo 74.2.2.a) de la LSOTEX para la edificabilidad residencial o terciaria en los nuevos desarrollos urbanos.

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2.a) de la LSOTEX.

Ident.	Uso Global	Sup. Suelo(m²s)	Sup. Techo (m²t)	Edif. Bruta (m²t/m²s)
UA/U-01 (E)	RESIDENCIAL	17.774	15.432	0,868
UA/U-02	RESIDENCIAL	21.853	15.266	0,70
UA/U-03	RESIDENCIAL	12.186	8.525	0,70
UA/U-05	RESIDENCIAL	1.555	1.088	0,70
Total		**53.368**	**40.311**	**0,,755**

(E) Unidad en ejecución.

El cuadro subsiguiente refleja las reservas dotacionales previstas en cada unidad de actuación.

Cuadro justificativo del cumplimiento del art. 74.2.2.b) y 74.3 de la LSOTEX y 27 del RPLANEX.

Ident	Uso global	Supf.(m²s)	Ap.(m²techo potencialmente edificable)	Incremento de techo edificable	%V.P.P.	Dotaciones publicas(m²)		m² Dot / 100 m² Techo	% supf.
						Equip.	Z.verde		
UA/U-01	RESIDENCIAL	17.774	15.432	0	30%	0	0	0	0
						0			
UA/U-02	RESIDENCIAL	21.853	15.266	15.266	30%	2.006	3.337	35	24,45
						5.343			
UA/U-03	RESIDENCIAL	12.186	8.525	8.525	30%	0	0	0	0
						0			
UA/U-04	INDUSTRIAL	9.439	4.692	4.692		0	1.669	36	18
						1.669			
UA/U-05	RESIDENCIAL	1.555	1.089	1.089	30%	0	0	0	0
						0			

(*) Se consigna como incremento de techo edificable la diferencia existente entre el establecido por el Plan General y el establecido por la Revisión de las NNSS de 1997, siempre que este haya sido ya adquirido lícitamente en desarrollo de las previsiones de dicha Revisión. Dado que esa circunstancia no se ha producido en ninguna de las unidades de ejecución delimitadas por él, los incrementos son siempre iguales a los techos edificables correspondientes, aunque de hecho, en la mayor parte de las unidades se han disminuido las intensidades edificatorias propuestas por el anterior planeamiento.

Puesto que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbano no consolidado de uso residencial es de 35 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 deben destinarse a zonas verdes, y el 15% de la superficie total ordenada, en el caso del de uso industrial, la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales en el caso de las unidades 02 y 04, y deberá monetizarse en las restantes. En el caso de la UA/U-01, aunque las reservas son inferiores a las establecidas por la actual legislación, al contar con un programa de ejecución aprobado, podrá continuar su desarrollo sin prever reservas dotacionales adicionales.

Aparcamientos.

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

En esta segunda aprobación provisional el Ayuntamiento adoptó el criterio mantenido por la OGU de considerar que la dotación de aparcamientos públicos legalmente exigible debe ser la equivalente a 1 plaza por cada 200 m^2 de techo edificable en usos **lucrativos**. En consecuencia, se han modificado en este sentido las determinaciones del Plan General que inicialmente consideraban una dotación mayor.

En opinión del equipo redactor el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento debería partir del criterio más racional de interpretación del apartado 5 del artículo 27 del Rplanex: "Para todo el suelo urbano, considerado bien por núcleos urbanos, bien por zonas de ordenación urbanística, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones yo parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m^2t edificables de cualquier uso"; que es el de entender que el mandato legal debe aplicarse a los metros cuadrados edificables que se adicionen a los ya existentes o permitidos por el planeamiento anterior, las reservas de suelo para aparcamientos que se establecen por el Plan cumplen los estándares legales. Debe advertirse que el criterio adoptado es el único coherente tanto con la racionalidad del planeamiento en el suelo urbano consolidado, como con lo dispuesto en el apartado 4 del Anexo III del propio Rplanex: "En las ZOUs definidas en suelo urbano, se establecerán las reservas dotacionales en función de los incrementos de aprovechamiento atribuido, tal como se define en el artículo 27 del presente Reglamento."

El cuadro que a continuación se ofrece reflejan la distribución de las plazas de aparcamiento públicas en el suelo urbano no consolidado. La localización de las plazas de aparcamiento previstas se reflejan gráficamente en el plano OD-3.1 "Infraestructuras. Red viaria".

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 27.5 del Rplanex en suelo urbano no consolidado.

Ident.	Supf .(m²)	Aprovechamiento objetivo (m² techo potencialmente edificable usos lucrativos	Incremento de techo edificable respecto del existente o permitido por el actual planeamiento(*)	Suelo edificable. Dotaciones públicas (m²)	Plazas de aparcamiento públicas	Estándar.ud/200m²/t
UA/U-01	17.774	15.432	0	0	77	77
UA/U-02	21.853	15.265	15.265	2.006	76	76
UA/U-03	12.186	8.525	8.525	0	43	43
UA/U-04	9.439	4.692	4.692	0	23	23
UA/U-05	1.555	1.089	1.089	0	5	5
Total	**62.807**	**45.003**	**29.571**	**2.006**	**224**	**224**

(*) El criterio empleado se explicó en la tabla anterior.

6.2 Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable propuesto por el Plan General respeta las limitaciones que en cuanto a densidad y edificabilidad se establecen en el apartado 2.2.a) del artículo 74 de la LSOTEX, según se detalla en el cuadro subsiguiente:

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2.a) de la LSOTEX

Ident	Uso global	Supf.(m²s)	Edificabilidad(m²/m²)	
			Prop.PGM	Máx.LESOTEX
SUB-01	INDUSTRIAL	19.225	0,60	No se establece
SUB-02	RESIDENCIAL	27.184	0,60	0,70
SUB-03	RESIDENCIAL	37.166	0,60	0,70
SUB-04	RESIDENCIAL	64.502	0,53	0,70
SUB-05	RESIDENCIAL	84.652	0,60	0,70
SUB-06	INDUSTRIAL	109.126	0,68	No se establece
SUB-07	INDUSTRIAL	452.123	0,60	No se establece
SUB-08	RESIDENCIAL	41.771	0,60	0,70
SUB-09	INDUSTRIAL	19.653	0,38	No se establece
SUB-10	INDUSTRIAL	3.869	0,60	No se establece

Así mismo, tanto para los sectores a los que el Plan General no establece la ordenación detallada, como para aquellos ordenados detalladamente desde el Plan General, se impone al planeamiento de desarrollo la obligación de que la ordenación propuesta por el Plan Parcial establezca las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b), c) y d) -según proceda- del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX, y en el 28 del RPLANEX, según se detalla en los cuadros subsiguientes.

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2. b) y d) de la LSOTEX y 28 del RPLANEX

Sectores residenciales

Sector	Supf. Bruta(m²)	Aprovechamiento objetivo (m² techo potencialmente edificable)	Sistemas Generales	Supf. Neta. (m²)	Dotaciones (m²)		Estandar (proporción)		zonas verdes % Supf. neta	Plazas de aparcamiento públicas
							Equip.	z.verdes		
					Equip.	z. verdes	m²/100m²	m²/100m²		
SUB-02	27.184	16.310	0	27.184	sin detallar	sin detallar	3.262	2.447	2.718	62
SUB-03	37.166	22.300	0	37.166	sin detallar	sin detallar	4.460	3.345	3.717	134
SUB-04	64.502	33.924	0	64.502	10.064	6.321	6.785	5.089	6.450	204
SUB-05	84.652	50.791	0	84.652	sin detallar	sin detallar	10.158	7.619	8.465	305
SUB-08	41.771	25.063	0	41.771	sin detallar	sin detallar	5.013	3.759	4.177	150

Cuadro justificativo del cumplimiento del artículo 74.2.2. c) y d) de la LSOTEX y 28 del RPLANEX

Sectores industriales

Sector	Supf. Bruta(m²)	Aprovechamiento objetivo (m² techo potencialmente edificable)	Sistemas Generales	Supf. Neta. (m²)	Estándar		Plazas de aparcamiento públicas
					Equipamientos	Zonas verdes	
					m²/100m²	m²/100m²	
SUB-01	19.225	11.535	0	19.225	sin detallar	sin detallar	58
SUB-06	109.126	74.499	0	109.126	5.460	10.122	372
SUB-07	452.123	271.274	0	452.123	Sin detallar	Sin detallar	1.356
SUB-09	19.653	7.380	0	19.653	0	3.275	37
SUB-10	3.869	2.322	0	3.869	sin detallar	sin detallar	12

Como puede observarse, las dotaciones y reservas previstas por el Plan General satisfacen los mínimos legales.

Estándar de viviendas protegidas

De conformidad con lo establecido en el artículo 74.3.b) de la LSOTEX, el Plan General prevé que el suelo necesario para la construcción del 30% de la superficie residencial propuesta en cada sector se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, no estableciéndose los concretos regímenes de protección pública a reservar.

7 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

7.1 Ejecución del Plan General.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Capítulo 10 del Título 3º de las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación, así como en los planos de ordenación estructural OE-3 y OD-1.

En suelo urbanizable el Plan prevé la delimitación de áreas de reparto, así como la delimitación orientativa de unidades de actuación urbanizadora. En el suelo urbano no consolidado sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, el Plan propone la delimitación orientativa de éstas.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General Municipal de Casar de Cáceres no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable, aunque sí la inclusión de algunos de ellos.

7.2 Criterios para la delimitación de áreas de reparto.

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX y en el 36 del RPLANEX, en el suelo urbanizable las áreas de reparto deben comprender uno o varios sectores completos y los sistemas generales no incluidos en ningún sector, debiendo adscribirse la superficie de estos sistemas en la proporción adecuada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

Las características del municipio y la escasa profesionalización y dinámica del sector inmobiliario local motivan la decisión de reducir el ámbito de cada área de reparto a una única unidad de actuación, con el propósito de facilitar su gestión. Por añadidura, la homogeneidad tipológica prevista para las unidades de igual uso global induce que los aprovechamientos medios establecidos sean muy similares, dando así cumplimiento al mandato legal.

7.3 Criterios de fijación de los requerimientos de programación.

No se fija un orden básico de incorporación al desarrollo urbano de los sectores delimitados. Únicamente se recomienda la programación de los sectores SUB-01 y SUB-02 para el primer quinquenio de vigencia del Plan General,

La escasa entidad de las unidades de actuación urbanizadora previstas en el suelo urbano induce la indeterminación por el Plan General de un orden básico inicial de su programación.

Las condiciones objetivas que legitiman la incorporación al proceso urbanizador de cada una de las actuaciones previstas se determinan por el Plan General en las fichas que de cada unidad se incluyen en el documento de normativa urbanística.

7.4 Coeficientes de homogeneización empleados.

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada unidad, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

a) Áreas con uso global Residencial

Aunque no existen datos estadísticos desagregados a nivel municipal sobre los precios de venta de los diferentes tipos de viviendas, los datos que aporta el Ministerio de Fomento sobre las transaciones inmobiliarias efectuadas en la provincia de Cáceres durante el año 2017 (http://www.fomento.gob.es) arrojan una diferencia media de un 10% entre el precio tasado de la vivienda libre y el de la protegida. Habida cuenta que este porcentaje refleja la desviación media provincial, considerando tanto las transaciones efectuadas en pequeños municipios como en los de mayor tamaño, y ante la evidencia de que en los municipios de población inferior a 5.000 habitantes, es decir, más del 90% de los de la provincia, el precio de venta de la vivienda protegida no solo no supera al de la libre, sino que es incluso superior, podemos estimar que en un municipio como Casar de Cáceres no existe en la práctica diferencia alguna entre los precios de venta de uno u otro tipo de vivienda.

En consecuencia, los coeficientes correctores empleados son los siguientes:

Uso	**Coeficiente corrector**
Vivienda unifamiliar libre	1,00
Residencial colectivo libre	1,00
Vivienda unifamiliar protegida	1,00
Residencial colectivo protegida	1,00
Terciario	1,00
Equipamiento	0,50

b) Áreas con uso global Industrial.

A partir de un razonamiento similar cabe concluir que en estas áreas tampoco puede

estimarse la existencia de diferencias sustanciales entre los terrenos destinados a uno u otro tipo de industrias, y en consecuencia los coeficientes correctores empleados serán los siguientes:

Uso	**Coeficiente corrector**
Industrial aislada	1,00
Industrial en hilera	1,00
Terciario	1,00
Equipamiento	0,50

7.5 Cálculo del aprovechamiento medio.

Suelo urbanizable.

Los únicos sectores ordenados detalladamente desde el Plan General son los asumidos del planeamiento anterior, En los restantes sectores el cálculo del aprovechamiento medio resultante de la ordenación propuesta por el Plan Parcial deberá contenerse en el mismo, debiendo efectuarse conforme a los criterios establecidos por el Plan General. Los parámetros definitorios de los sectores serán los que se reflejan en el cuadro subsiguiente:

Sector	Supf. Bruta(m²)	Supf. Neta(m²)	Supf. Edificable usos lucrativos (m²t)	Aprov. Medio (u.a/m²)
AR/SUB-01	19.225	19.225	11.535	0,60
AR/SUB-02	27.184	27.184	16.310	0,60
AR/SUB-03	37.166	37.166	22.300	0,60
AR/SUB-04	64.502	64.502	33.924	0,53
AR/SUB-05	84.652	84.652	50.791	0,60
AR/SUB-06	109.126	109.126	74.499	0,68
AR/SUB-07	452.123	452.123	271.274	0,60
AR/SUB-08	41.771	41.771	25.063	0,60
AR/SUB-09	19.653	19.653	7.380	0,38
AR/SUB-10	3.869	3.869	2.322	0,60

Parámetros aplicables en el supuesto de que el Programa de Ejecución no asuma la ordenación propuesta por el Plan General.

Suelo urbano.

Los cuadros que se incluyen a continuación reflejan el cálculo del aprovechamiento medio de las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.

UA/U-01	Supf. Bruta(m²)	Supf edificable usos lucrativos (m²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a)		Aprovechamiento medio (u.a/m²)
		libre	protegido	libre	protegido	
Total	17.774					
Unifamiliar	8.245	4.637	1988	4.637	1988	
Resid. Colectiva	697	732	314	732	314	
Zona verde	0					
Terciario	3.056	4.584		4.584		
Equipamientos privados	2.118	3.177		3.177		
Viario	3.658					
Total	17.774	15.432		15.432		0,8682

UA/U-02	Supf. Bruta(m²)	Supf edificable usos lucrativos (m²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a)		Aprovechamiento medio (u.a/m²)
		libre	protegido	libre	protegido	
Total	21.853					
Resid. Colectiva	10.177	7.124	3.053	7.124	3.053	
Zona verde	3.337					
Terciario	3.240	5.088		5.088		
Equipamientos	2.006					
Viario	3.093					
Total	21.853	15.265		15.265		0,70

UA/U-03	Supf. Bruta(m²)	Supf edificable usos lucrativos (m²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a)		Aprovechamiento medio (u.a/m²)
		libre	protegido	libre	protegido	
Total	12.186					
Resid. Colectiva	9.682	5.967	2.557	5.967	2.557	
Zona verde	0					
Terciario	0					
Equipamientos	0					
Viario	2.504					
Total	12.186	8.525		8.525		0,70

UA/U-04	Supf. Bruta(m²)	Supf edificable usos lucrativos (m²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a)	Aprovechamiento medio (u.a/m²)
Total	9.439			
Industrial	5.732	4.692	4.692	
Zona verde	0			
Terciario	0			
Equipamientos	1.669			
Viario	2.038			
Total	9.439	4.692	4.692	0,49

UA/U-05	Supf. Bruta(m²)	Supf edificable usos lucrativos (m²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a)		Aprovechamiento medio (u.a/m²)
		libre	protegido	libre	protegido	
Total	1.555					
Resid. Colectiva	1.555	762	327	762	327	
Zona verde	0					
Terciario	0					
Equipamientos	0					
Viario	0					
Total	1.555	1.089		1.089		0,70

7.6 Ejecución en régimen de obras públicas ordinarias.

En las áreas del suelo urbano cuyo nivel de urbanización debe completarse de conformidad con las previsiones de ordenación detallada establecidas por el Plan, pero en los que no resulta precisa o conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la ejecución de las obras de urbanización precisas, así como la obtención del suelo previsto para las dotaciones se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Se delimitan con este fin las correspondientes unidades de actuación de urbanización, cuya localización e identificación se contiene en el plano de ordenación detallada OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una en el Capítulo 4 del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

Las actuaciones están encaminadas a completar la urbanización en zonas que presentan una elevada consolidación de la edificación, y a las que el Plan disminuye la edificabilidad respecto a la existente, razón por la cual no resulta conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora.

8 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

8.1 Justificación.

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-11, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

La inclusión en el Catálogo de cada uno de estos elementos, así como la asignación de los tres niveles de protección establecidos es consecuencia de los valores y grado de interés que concurren en cada uno de ellos, según el análisis realizado en la fase de Información.

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

Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.

Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

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

Se asigna el nivel de protección más elevado, el integral, a los elementos y edificios cuyos

valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica del municipio elaborada por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, bien en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura elaborado por el mismo organismo.

Se incluyen en el nivel de protección parcial los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

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

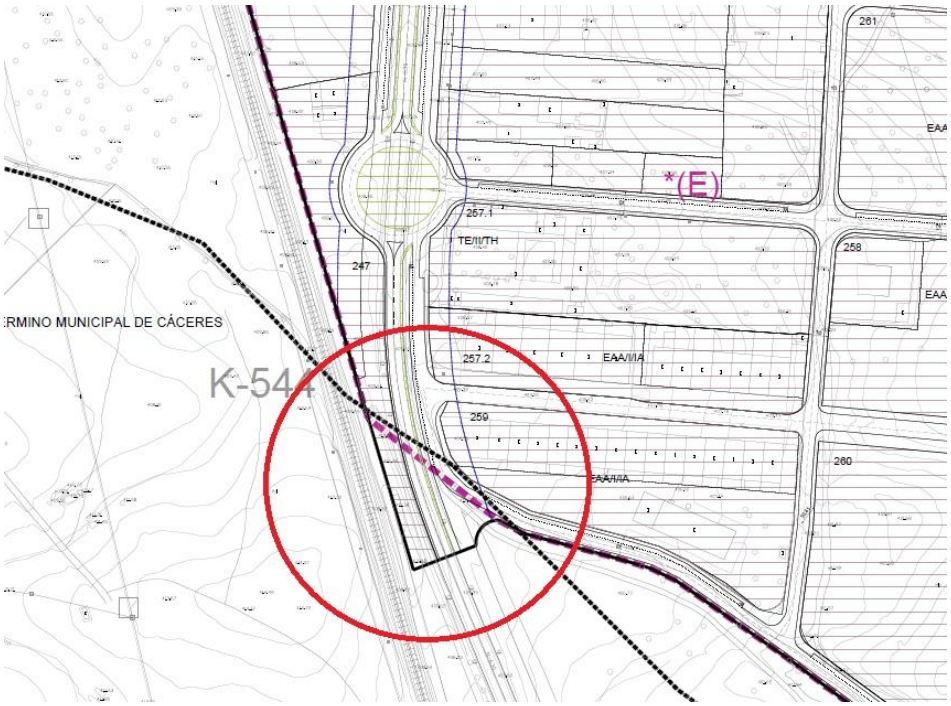
9 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.

9.1 Justificación.

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

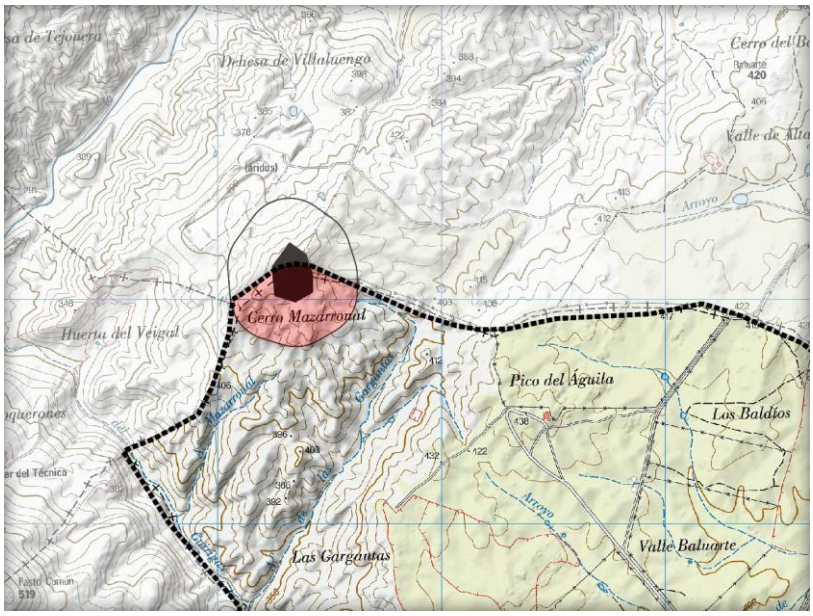
Solo cabe exponer dos matizaciones:

1 Referida al ámbito del Polígono Industrial (P.E.R.I. Charca del Hambre), que en su zona sur invade ligeramente el término municipal de Cáceres, probablemente de modo involuntario. Se trata de una porción de terrenos, de 2.579 m^2 de superficie. Estos terrenos corresponden casi íntegramente al dominio público de la carretera N-630, y estaban ya incluidos en el ámbito del PERI delimitado por el anterior planeamiento. Como este PERI es asumido por el Plan General sin variación ni de sus límites ni de su ordenación, no se considera necesario en principio la concertación del contenido del PGM con el Ayuntamiento de Cáceres al que alude el artículo 77.1 de la LSOTEX. No obstante, en aras de la seguridad jurídica, en el seno del procedimiento de aprobación sería aconsejable dar traslado de esta circunstancia a dicho Ayuntamiento.

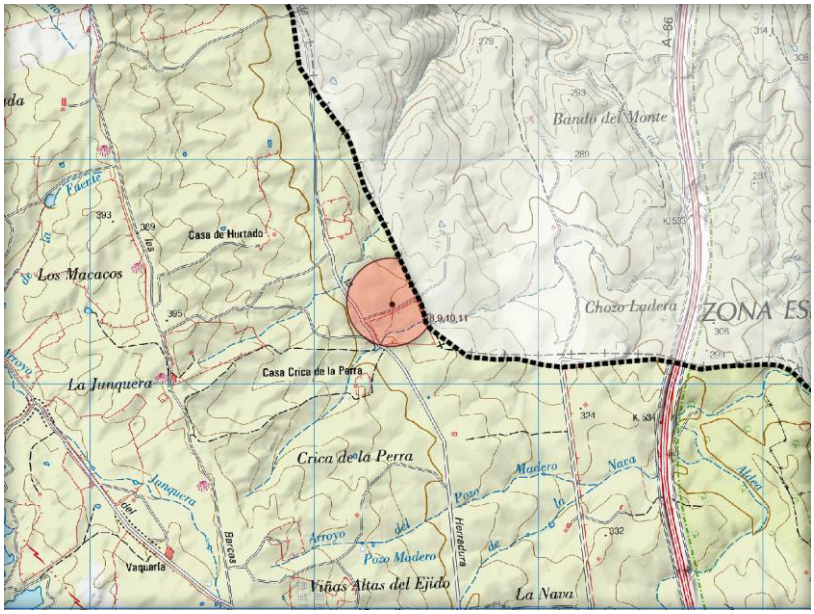


En la imagen se resalta la porción del Polígono Industrial que se sitúa en término municipal de Cáceres.

2 Referida a yacimientos arqueológicos situados en zonas muy próximas al límite del término municipal, cuyos entornos de protección pueden afectar a los términos colindantes. Es el caso del yacimiento Peña del Canalla. Mazorral (YAC78151), cuyo entorno ocupa terrenos del término de Garrovillas de Alconétar, o de los yacimiento "Las Corraladas de Pedro Hurtado" (YAC71417 y YAC76607), que afectan al término de Cáceres. Tampoco en estos casos se considera necesaria la concertación con los municipios correspondientes, puesto que la protección asignada por el PGM de Casar de Cáceres deriva de una legislación de carácter sectorial.



Situación del yacimiento "Peña del Canalla. Mazorral" YAC78151



Situación de los yacimientos "Corraladas de Pedro Hurtado" YAC71417 y YAC76607.

10 VIABILIDAD DE LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA MLSOTEX.

Según datos del INE del padrón municipal de 2017, la población de Casar de Cáceres es de 4.532 personas, inferior por tanto al límite de 5.000 habitantes de derecho impuesto por la Disposición Adicional Tercera de la MLSOTEX para los municipios que deseen optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado.

No obstante, en lo que se refiere al cumplimiento de la regla 7ª de la D.A. Tercera, aun considerando que en el caso de las urbanizaciones residenciales Monte del Casar y Chenoleses, podría excepcionarse por resolución del Consejero competente en materia urbanística y de ordenación territorial; lo cierto es que la superficie de suelo destinada para los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado y urbanizable es claramente superior al 50% de la superficie de suelo urbano consolidado, circunstancia que impide que el Municipio pueda acogerse a este régimen.

11 REGULARIZACIÓN DE LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES MONTE CASAR Y CHENOLESES. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA MLSOTEX.

El Plan General Municipal de Casar de Cáceres prevé la regularización de las dos urbanizaciones residenciales de carácter aislado que han ido consolidándose en el término municipal a lo largo de los últimos cuarenta años mediante procesos escasamente adecuados a la legislación urbanística.

Las imágenes siguientes muestran la evolución del área desde 1956.

Imagen del Monte del Casar en el "Vuelo americano" de 1956.

Imagen del Monte del Casar en el vuelo interministerial 1973

Monte del Casar y Chenoleses en ortofoto del PNOA. 2015

Ambas urbanizaciones se desarrollan sobre suelo clasificado por la Revisión de las NNSS como no urbanizable rústico especial. El actual planeamiento permite la construcción de una vivienda de 250 m^2 de superficie por parcela, siendo la superficie mínima de la parcela de 2,50 ha o la existente (catastral registrada, según expresión de las normas urbanísticas) el 29/01/1997, fecha de aprobación definitiva de la Revisión. Según medición efectuada sobre la cartografía digital de base del Plan General, ocupan una superficie de 129,84 Ha y 41,59 Ha, respectivamente. Actualmente pueden contabilizarse 374 parcelas, de dimensiones diversas. Se estima en 260 el número de viviendas existente.

Aunque el cálculo de las intensidades edificatorias alcanzadas por las viviendas existentes es forzosamente inexacto, dada la carencia de datos fiables, puede estimarse que, como media, la edificabilidad sobre parcela oscila en torno a 0,06 m^2/m^2.

Como puede apreciarse en las imágenes aéreas, ambas urbanizaciones presentan un alto grado de consolidación por la edificación. Cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua y saneamiento, ambos conectados a las redes municipales, y suministro de energía eléctrica. Algunas calles disponen de calzada pavimentada con asfalto y alumbrado.

Ante esta realidad, el Plan General propone la reclasificación de los terrenos a suelo urbano no consolidado, de uso global residencial para segunda residencia, identificando sus respectivos ámbitos como RUCI-1 y RUCI- 2.

Se aporta así mismo una propuesta de ordenación de los ámbitos, con los siguientes parámetros:

Uso global	Residencial para segunda residencia
Uso pormenorizado	Residencial unifamiliar exclusivo
Usos prohibidos	Residencial plurifamiliar
	Industrial
Edificabilidad bruta	0,05 m^2/m^2
Tipologías edificatorias	Edificación aislada
Nº de plantas	Dos
Superficie mínima parcela	1.000 m^2

El desarrollo de ambas urbanizaciones deberá realizarse en régimen de actuaciones urbanizadoras, delimitándose a tal fin las correspondientes unidades.

Las reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las entregas a la Administración en pago de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas podrán sustituirse por

la entrega de su valor en metálico, según lo previsto en la Disposición Adicional Quinta, cuyo tenor literal se reproduce a continuación:

"Disposición Adicional Quinta. Regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales de carácter aislado que forman núcleo de población.

El planeamiento general municipal podrá regularizar la situación de las actuaciones urbanizadoras y edificatorias clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor y que de acuerdo con ésta formen un núcleo de población aislado.

Este proceso de regularización implicará una propuesta de reclasificación a suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, en función de las características y el nivel de urbanización de los terrenos afectados y el uso previsto para los mismos (residencial, industrial o terciario), con sujeción a las siguientes reglas:

1ª.- Con carácter previo a la regularización, el Municipio deberá obtener de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaración de viabilidad de la actuación basada en criterios de sostenibilidad y de ordenación territorial.

Para la obtención de la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el Municipio deberá aportar, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa de la actuación, incluidos sus aspectos económico-financieros, planos de información y ordenación, y los informes sectoriales siguientes:

El referido a la compatibilidad ambiental de la actuación, emitido por la Consejería con competencias en materia de medio ambiente.

El referido al cambio de destino del suelo afectado, emitido por la Consejería con competencias en materia de agricultura.

El referido a las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas que requiera la implantación de la actuación, emitido por el propio Municipio.

2ª. La reclasificación de las superficies transformadas por las actuaciones a suelo urbanizable o urbano no consolidado, con sometimiento de las mismas al correspondiente régimen urbanístico del suelo y destino previstos e imposición de la ejecución de las obras oportunas, y sin más excepciones que las señaladas más adelante, propias del proceso regularizatorio.

3ª. La observancia en la ordenación de los deberes de entrega de suelo, en función del régimen urbanístico que corresponda a su clasificación y uso, y de acuerdo con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas que le resulte aplicables salvo que el grado de consolidación por la edificación alcanzado haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa. En este

último supuesto, la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico, según los criterios de valoración legalmente establecidos. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición del suelo preciso para las dotaciones públicas necesarias, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación. La edificabilidad y la altura prevista para el uso residencial deberá adaptarse en lo posible a las limitaciones establecidas para las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo, no autorizándose nuevas obras que superen dichas limitaciones. La edificabilidad ilícitamente materializada al tiempo de este proceso de regularización no podrá entenderse como aprovechamiento preexistente al efecto de la determinación de los deberes antes expresados.

4ª En cuanto a las reservas para suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, se estará a lo dispuesto en el art. 74.3.c) de esta Ley.

5ª. La regularización no podrá implicar o tener por consecuencia, en ningún caso, la exención total o parcial de los propietarios de las superficies objeto de aquélla de deber o carga legales algunos según la clasificación y el uso de que sean objeto los terrenos, así como tampoco del deber de obtener licencia municipal para la legalización de las edificaciones ya construidas al tiempo de la regularización.

6ª. Para el mantenimiento de la urbanización y restantes dotaciones públicas de las actuaciones objeto de regularización, deberá constituirse en todos los casos, una vez ejecutadas las obras derivadas de dicha regularización, la pertinente entidad urbanística de conservación en virtud de lo dispuesto en el artículo 161 de esta Ley, que integrará con carácter forzoso a todos los propietarios afectados.

7.ª Cuando los planes generales municipales contemplen esta previsión en su primera formulación o en su revisión, su reclasificación a los efectos previstos en la regla 1ª se contemplará y justificará en el documento de avance que deberá presentarse con carácter previo ante el órgano ambiental, en virtud de lo dispuesto en el artículo 77.1, no requiriéndose en este caso declaración de viabilidad alguna.

Badajoz, 2019

La Arquitecta

Fdo: Carmen Cienfuegos Bueno

ANEXO Nº 1: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN PGM					
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**USO**	**EDIFICABILIDAD**	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**SUPERFICIE EDIFICABLE**
1	1.551,85	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	3.879,63
2	2.896,36	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	4.344,54
4	347,30	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RP	520,95
7,1	7.956,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	11.934,00
7,2	3.522,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	5.283,00
9	4.593,41	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	6.890,12
10	2.405,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	3.607,50
11	3.886,07	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	5.829,11
14,2	2.337,45	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.506,18
17	6.106,89	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	9.160,34
18	11.783,19	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	17.674,79
19	6.797,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RP	10.195,50
20,1	1.545,38	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	3.863,45
21,1	3.515,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	8.787,50
21,3	2.819,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	4.228,50
22	4.583,20	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	6.874,80
25	2.620,61	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.930,92
27	1.855,95	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.783,93
28	3.669,32	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	5.503,98
29	1.409,31	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.113,97
30	5.620,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	8.430,00
31	3.517,25	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	8.793,13
32	7.092,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	17.730,00
33,2	3.711,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	9.277,50
34	3.280,66	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	8.201,65
35	2.658,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	6.645,00
36	1.860,90	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	4.652,25
37	5.040,08	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	12.600,20
38	1.279,72	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	3.199,30
39	4.902,34	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	12.255,85
40	5.093,69	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	12.734,23
41,1	3.573,61	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	8.934,03
41,3	6.510,77	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	16.276,93
41,6	6.982,53	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	17.456,33
42	5.164,35	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	12.910,88
44	2.632,63	RESIDENCIAL (R)	1,50	EAA/II/RUE	3.948,95
45	2.394,29	RESIDENCIAL (R)	1,50	EAA/II/RUE	3.591,44
46	2.415,44	RESIDENCIAL (R)	1,50	EAA/II/RUE	3.623,16
47	871,10	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	1.306,65

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN PGM					
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**USO**	**EDIFICABILIDAD**	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**SUPERFICIE EDIFICABLE**
52	2.659,36	RESIDENCIAL (R)	1,50	EAA/II/RUE	3.989,04
53	2.576,22	RESIDENCIAL (R)	1,50	EAA/II/RUE	3.864,33
54,1	1.210,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	EAA/II/RUE	1.815,00
54,2	1.447,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.170,50
55	3.300,40	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	4.950,60
59	1.783,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	4.457,50
61	5.507,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	8.260,50
62	9.604,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	24.010,00
64	1.986,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	4.965,00
66	7.282,16	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	18.205,40
67,1	18.174,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	45.435,00
68	3.043,89	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	7.609,73
70,1	1.318,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	EAA/II/RUE	1.977,00
73	6.646,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	16.615,00
74	786,43	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	1.966,08
75	6.861,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP	17.152,50
76,1	322,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	805,00
76,4	11.329,14	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	28.322,85
77	1.188,57	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	2.971,43
78	2.067,87	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	5.169,68
79	2.173,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	5.432,50
80	3.112,88	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	7.782,20
81	492,75	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	1.231,88
82	3.083,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	7.707,50
83	13.193,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	32.982,50
84	5.173,86	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	12.934,65
90	6.218,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP	15.545,00
92	2.248,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	5.620,00
92	3.263,95	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	8.159,88
93	10.593,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	26.482,50
94	3.639,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	9.097,50
94	3.653,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	9.132,50
95	7.382,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	18.455,00
96	6.727,00	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	16.817,50
97	5.321,80	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	13.304,50
98	3.942,00	RESIDENCIAL (R)	1,80	MC/III/RP-A	7.095,60
99	798,87	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RUE-A	1.198,31
99	6.735,10	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RUE-A	10.102,65
100	730,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	1.095,00
101	729,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	1.093,50
102,2	3.369,73	RESIDENCIAL (R)	2,50	MC/III/RP-A	8.424,33
105,2	5.900,00	RESIDENCIAL (R)	0,90	MC/III/RP	5.310,00

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN PGM					
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**USO**	**EDIFICABILIDAD**	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**SUPERFICIE EDIFICABLE**
106,1	3.199,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	4.798,50
106,2	1.555,03	RESIDENCIAL (R)	0,70	MC/III/RP	1.088,52
107	3.605,65	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	5.408,48
108	3.782,02	RESIDENCIAL (R)	0,85	MC/III/RP	3.214,72
109,2	1.529,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP-A	2.293,50
111	1.363,05	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.044,58
112	2.107,80	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.161,70
113	2.562,33	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.843,50
115	3.121,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	4.681,50
117	2.087,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.130,50
118	2.167,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.250,50
119	572,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	858,00
120	598,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	897,00
122	1.220,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	1.830,00
123	1.198,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	1.797,00
124	1.813,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.719,50
125	1.775,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.662,50
126	2.035,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.052,50
128	1.515,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.272,50
129	1.477,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	2.215,50
131	1.260,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	1.890,00
132	2.854,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	4.281,00
133	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
135	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
136	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
137	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
138	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
139	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
140	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
141	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
142	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
143	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
145	215,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	376,25
147	200,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	350,00
148	220,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	385,00
149	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
150	220,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	385,00
151	220,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	385,00
152	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75
153	220,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	385,00
154	220,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	385,00
155	225,00	RESIDENCIAL (R)	1,75	EAA/III/RP-A	393,75

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN PGM					
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**USO**	**EDIFICABILIDAD**	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**SUPERFICIE EDIFICABLE**
158	7.306,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	10.959,00
159	3.413,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	5.119,50
160,1	2.140,00	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	3.210,00
160,3	697,32	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/III/RP	1.045,98
160,4	2.608,74	RESIDENCIAL (R)	0,86	MC/II/RUE	2.250,04
161,1	1.306,65	RESIDENCIAL (R)	1,50	MC/II/RUE	1.959,98
161,1	2.325,67	RESIDENCIAL (R)	0,75	MC/II/RUE	1.749,83
162,2	3.310,80	RESIDENCIAL (R)	0,79	MC/II/RUE	2.625,13
164	6.047,80	RESIDENCIAL (R)	1,00	MC/II/RUE	6.047,80
165	4.129,50	RESIDENCIAL (R)	1,00	MC/II/RUE	4.129,50
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE					**831.455**
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO NÚCLEO PRINCIPAL					**2.031.105**
INTENSIDAD EDIFICATORIA					**0,41**

En consecuencia, la intensidad edificatoria en usos residenciales propuesta por el Plan General para la totalidad del suelo urbano del núcleo principal (**2.031.105** m^2), es de **0,41** m^2/m^2.

Si se refiere esta edificabilidad a las zonas de uso residencial y dotacionales incluidas o adyacentes, (ZP, ZMR-01, ZDRU, ZDOT-01, ZDOT-02, ZDOT-03, ZDOT-04, ZDOT-05, ZDOT-08 y ZDOT-09) cuya superficie total es de **1.023.643** m^2, la intensidad edificatoria en usos residenciales asciende a **0,81** m^2/m^2

La numeración de las manzanas y submanzanas es la que se refleja en los planos de ordenación OD-2 del Plan General. Aparecen sombreadas las manzanas integradas en unidades de actuación urbanizadora.

Se identifican con una (A) las manzanas a las que se asigna una tipología diferente como consecuencia de la estimación de alguna alegación en el acuerdo de aprobación provisional del Plan General.

ANEXO Nº 2: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR LA REVISIÓN DE LAS NNSS DE 1997 EN EL SUELO URBANO RESIDENCIAL DEL NÚCLEO PRINCIPAL.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN NNSS VIGENTES						
Nº MANZANA NNSS	**SUPERFICIE SUELO**	**C. Edif. NNSS**	**Sup. Edif. NNSS**	**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Planeamiento Vigente**	**Nº MANZANA EN PGM**	**ZOU EN PGM**
1,1	356,00	1,50	534,00	Ensanche Intensivo	02	ZP-01
1,1	1.621,00	1,50	2.431,50	Ensanche Intensivo	02	ZP-01
1,1	606,00	1,50	909,00	Ensanche Intensivo	02	ZP-01
2	195,00	1,50	292,50	Ensanche Intensivo	01	ZP-01
2	1.508,00	1,50	2.262,00	Ensanche Intensivo	01	ZP-01
4	701,00	1,50	1.051,50	Ensanche Intensivo	04	ZP-01
5	7.930,00	1,50	11.895,00	Ensanche Intensivo	07.1	ZP-01
5					06	ZP-01
5	3.636,00	1,50	5.454,00	Ensanche Intensivo	07.2	ZP-01
7	4.559,00	1,50	6.838,50	Ensanche Intensivo	09	MR-01
8	2.405,00	1,50	3.607,50	Ensanche Intensivo	10	MR-01
13	6.106,89	1,50	9.160,34	Ensanche Intensivo	17	ZP-01
14,1	8.225,00	1,50	12.337,50	Ensanche Intensivo	18	ZP-01
14,2	3.751,00	2,50	9.377,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	18	ZP-01
15	6.797,00	2,50	16.992,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	19	ZP-01
16,1	3.264,00	2,50	8.160,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	21,1	ZP-01
16,1	63,00	2,50	157,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	21,1	ZP-01
16,2	252,00	1,50	378,00	Ensanche Intensivo	21,3	MR-01
16,2	3.660,00	1,50	5.490,00	Ensanche Intensivo	21,3	MR-01
17	4.554,00	1,50	6.831,00	Ensanche Intensivo	22	MR-01
18,1	2.620,61	1,50	3.930,92	Ensanche Intensivo	25	MR-01
18,3	1.855,95	1,50	2.783,93	Ensanche Intensivo	27	MR-01
19	3.669,32	1,50	5.503,98	Ensanche Intensivo	28	MR-01
20	1.409,31	1,50	2.113,97	Ensanche Intensivo	29	MR-01
22,1	1.799,00	2,50	4.497,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	20,1	ZP-01
23	5.093,69	2,50	12.734,23	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	40	ZP-01
24,1	4.130,00	2,50	10.325,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	41,1	ZP-01
24,3	6.762,00	2,50	16.905,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	41,3	ZP-01
24,5	6.984,00	2,50	17.460,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	41,6	ZP-01
25	5.164,35	2,50	12.910,88	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	42	ZP-01
26	2.632,63	1,50	3.948,95	Ensanche Intensivo	44	MR-01
27	2.394,29	1,50	3.591,44	Ensanche Intensivo	45	MR-01
28	2.415,44	1,50	3.623,16	Ensanche Intensivo	46	MR-01
29	1.052,00	1,50	1.578,00	Ensanche Intensivo	47	MR-01
31	3.517,00	2,50	8.792,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	31	ZP-01
32	6.917,00	2,50	17.292,50	Casco Urbano Consolidado	32	ZP-01

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN NNSS VIGENTES						
Nº MANZANA NNSS	**SUPERFICIE SUELO**	**C. Edif. NNSS**	**Sup. Edif. NNSS**	**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Planeamiento Vigente**	**Nº MANZANA EN PGM**	**ZOU EN PGM**
				Centro Tradicional		
33	3.280,66	2,50	8.201,65	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	34	ZP-01
34	2.658,00	2,50	6.645,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	35	ZP-01
35	1.279,72	2,50	3.199,30	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	38	ZP-01
36	4.902,34	2,50	12.255,85	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	39	ZP-01
37	2.659,36	1,50	3.989,04	Ensanche Intensivo	52	MR-01
38	2.576,22	1,50	3.864,33	Ensanche Intensivo	53	MR-01
39	2.643,00	1,50	3.964,50	Ensanche Intensivo	54,1	MR-01
40	3.243,00	1,50	4.864,50	Ensanche Intensivo	55	MR-01
41	266,00	2,50	665,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional		
41	4.742,00	2,50	11.855,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	33,2	ZP-01
42	1.860,90	2,50	4.652,25	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	36	ZP-01
43	5.040,08	2,50	12.600,20	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	37	ZP-01
44	9.604,00	2,50	24.010,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	62	ZP-01
46	7.274,00	2,50	18.185,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	66	ZP-01
47,1	18.191,00	2,50	45.477,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	67,1	ZP-01
48	3.043,89	2,50	7.609,73	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	68	ZP-01
49,1	1.315,00	1,50	1.972,50	Ensanche Intensivo	70,1	MR-01
53	2.216,00	2,50	5.540,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	59	MR-01
54	799,00	2,50	1.997,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	74	MR-01
55,1	524,00	2,50	1.310,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	76,1	ZP-01
55,3	11.512,00	2,50	28.780,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	76,4	ZP-01
56	1.986,00	2,50	4.965,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	64	ZP-01
58	1.188,57	2,50	2.971,43	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	77	ZP-01
59	2.073,00	2,50	5.182,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	78	ZP-01
60	7.602,00	2,50	19.005,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	83	ZP-01
61	5.173,86	2,50	12.934,65	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	84	ZP-01
65	4.866,00	2,50	12.165,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	**88**	ZMI04
66	7.483,00	2,50	18.707,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	73	MR-01
67	6.996,00	2,50	17.490,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	75	MR-01

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN NNSS VIGENTES						
Nº MANZANA NNSS	**SUPERFICIE SUELO**	**C. Edif. NNSS**	**Sup. Edif. NNSS**	**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Planeamiento Vigente**	**Nº MANZANA EN PGM**	**ZOU EN PGM**
68	3.122,00	2,50	7.805,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	80	ZP-01
69	499,00	2,50	1.247,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	81	ZP-01
70	3.087,00	2,50	7.717,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	82	ZP-01
72	6.218,00	2,50	15.545,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	90	MR-01
73	2.173,00	2,50	5.432,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	79	ZP-01
74	4.464,00	2,50	11.160,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	92	MR-01
74	9.056,00	2,50	22.640,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional		MR-01
75	10.593,00	2,50	26.482,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	93	MR-01
76	3.641,00	2,50	9.102,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	94	MR-01
76	3.643,00	2,50	9.107,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	94	ZP-01
77	7.382,00	2,50	18.455,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	95	ZP-01
78	6.727,00	2,50	16.817,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	96	ZP-01
79	5.324,00	2,50	13.310,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	97	ZP-01
80	5.561,00	2,50	13.902,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	83	ZP-01
81	3.956,00	2,50	9.890,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	98	MR-01
83	732,00	2,50	1.830,00	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	100	MR-01
84	729,00	2,50	1.822,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	101	MR-01
85,2	3.145,00	2,50	7.862,50	Casco Urbano Consolidado Centro Tradicional	102,2	MR-01
87,2	1.529,00	1,50	2.293,50	Ensanche Intensivo	109,2	MR-01
88	1.342,00	1,50	2.013,00	Ensanche Intensivo	111	MR-01
89	2.060,00	1,50	3.090,00	Ensanche Intensivo	112	MR-01
90	2.551,00	1,50	3.826,50	Ensanche Intensivo	113	MR-01
92	3.024,00	1,50	4.536,00	Ensanche Intensivo	115	MR-01
94	2.087,00	1,50	3.130,50	Ensanche Intensivo	117	MR-01
95	2.167,00	1,50	3.250,50	Ensanche Intensivo	118	MR-01
96	572,00	1,50	858,00	Ensanche Intensivo	119	MR-01
97	598,00	1,50	897,00	Ensanche Intensivo	120	MR-01
98	1.220,00	1,50	1.830,00	Ensanche Intensivo	122	MR-01
99	1.198,00	1,50	1.797,00	Ensanche Intensivo	123	MR-01
100,2	1.519,00	1,50	2.278,50	Ensanche Intensivo	124	MR-01
101	1.775,00	1,50	2.662,50	Ensanche Intensivo	125	MR-01
102	2.297,00	1,50	3.445,50	Ensanche Intensivo	126	MR-01
103	1.515,00	1,50	2.272,50	Ensanche Intensivo	128	MR-01
104	1.464,00	1,50	2.196,00	Ensanche Intensivo	129	MR-01

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN NNSS VIGENTES						
Nº MANZANA NNSS	**SUPERFICIE SUELO**	**C. Edif. NNSS**	**Sup. Edif. NNSS**	**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Planeamiento Vigente**	**Nº MANZANA EN PGM**	**ZOU EN PGM**
106	1.260,00	1,50	1.890,00	Ensanche Intensivo	131	MR-01
108	4.249,00	1,75	7.435,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	132	MR-01
109	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	133	MR-01
110	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	135	MR-01
111	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	136	MR-01
112	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	137	MR-01
113	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	138	MR-01
114	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	139	MR-01
115	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	140	MR-01
116	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	141	MR-01
117	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	142	MR-01
118	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	143	MR-01
119	215,00	1,75	376,25	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	145	MR-01
120	200,00	1,75	350,00	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	147	MR-01
121	220,00	1,75	385,00	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	148	MR-01
122	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	149	MR-01
123	220,00	1,75	385,00	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	150	MR-01
124	220,00	1,75	385,00	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	151	MR-01
125	220,00	1,75	385,00	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	153	MR-01
126	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	152	MR-01
127	220,00	1,75	385,00	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	154	MR-01
128	225,00	1,75	393,75	Ensanche Intensivo -"Las Eras"	155	MR-01
130	2.465,00	1,50	3.697,50	Residencial	105.2	DRU01
130	15.162,00	1,50	22.743,00	Residencial	105.2	
131,1	45,00	1,50	67,50	Ensanche Intensivo	106.1	MR-01
131,1	3.088,00	1,50	4.632,00	Ensanche Intensivo	106.1	MR-01
131,2	1.815,00	1,50	2.722,50	Residencial	106,2	DRU01
132,1	2.090,00	1,50	3.135,00	Ensanche Intensivo	107.1	MR-01
132,2	5.957,00	1,50	8.935,50	Residencial	107.2	DRU01
132,2					108	DRU01
133	7.306,00	1,50	10.959,00	Ensanche Intensivo	158	MR-01
134	3.413,00	1,50	5.119,50	Residencial	159	MR-01
135,1	3.319,00	1,50	4.978,50	Ensanche Intensivo	160,1	MR-01
135,2					160,3	DRU02
135,2	5.981,00	1,50	8.971,50	Residencial	160,4	DRU02
136,1	1.304,00	1,50	1.956,00	Residencial	161,1	MR-01-01
136,2	2.439,00	1,50	3.658,50	Residencial	161,2	DRU02
137	4.302,00	1,50	6.453,00	Residencial	162,2	DRU02
138	1.976,00	1,50	2.964,00	Residencial	163	DRU02
139	3.881,00	1,50	5.821,50	Residencial	164	DRU02
140	1.537,00	1,50	2.305,50	Residencial	165	DRU02
141	3.804,00	1,50	5.706,00	Residencial	164	DRU03
142	1.925,00	1,50	2.887,50	Residencial	165	DRU03
143	5.246,00	1,50	7.869,00	Residencial	167	DRU03
144	2.023,00	1,50	3.034,50	Residencial	167	DRU03
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE			**913.431**			
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO			**1.814.334**			

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL NÚCLEO PRINCIPAL SEGÚN NNSS VIGENTES						
Nº MANZANA NNSS	**SUPERFICIE SUELO**	**C. Edif. NNSS**	**Sup. Edif. NNSS**	**ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Planeamiento Vigente**	**Nº MANZANA EN PGM**	**ZOU EN PGM**
INTENSIDAD EDIFICATORIA			**0,50**			

En consecuencia, la intensidad edificatoria en usos residenciales propuesta por la Revisión de las NNSS vigentes para la totalidad del suelo urbano del núcleo principal (**1.814.334** m^2), es de **0,50** m^2/m^2.

La numeración de las manzanas y submanzanas de las NNSS es la que se refleja en los planos de información I.6.6-2 del Plan General, y la numeración equivalente en el PGM es la que se refleja en los planos de ordenación OD-2. Aparecen sombreadas las manzanas integradas en unidades de actuación urbanizadora.

ANEXO Nº 3: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO DE LOS NÚCLEOS DE MONTE CASAR, CHENOLESES Y LA PERALA.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO DE LOS NÚCLEOS DE MONTE CASAR, CHENOLESES Y LA PERALA				
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD**	**SUPERFICIE EDIFICABLE**
198.2	20.743,14	EAE/II/RUE	0,14	3.000,00
200	7.840,00	EAE/II/RUE	0,13	1.000,00
201	8.565,00	EAE/II/RUE	0,06	500,00
202	7.955,41	EAE/II/RUE	0,06	500,00
203	10.013,06	EAE/II/RUE	0,05	500,00
204	15.001,00	EAE/II/RUE	0,08	1.250,00
205	18.687,00	EAE/II/RUE	0,07	1.250,00
206	19.509,00	EAE/II/RUE	0,04	750,00
207	10.454,00	EAE/II/RUE	0,07	750,00
208	45.834,00	EAE/II/RUE	0,07	3.000,00
209	22.065,00	EAE/II/RUE	0,40	8.750,00
212	11.999,00	EAE/II/RUE	0,10	1.250,00
213	16.751,00	EAE/II/RUE	0,09	1.500,00
214	16.328,00	EAE/II/RUE	0,06	1.000,00
215	16.295,00	EAE/II/RUE	0,05	750,00
216	16.479,00	EAE/II/RUE	0,08	1.250,00
217	16.718,00	EAE/II/RUE	0,06	1.000,00
218	18.316,00	EAE/II/RUE	0,08	1.500,00
219	16.063,00	EAE/II/RUE	0,06	1.000,00
220	40.563,00	EAE/II/RUE	0,06	2.250,00
221,1	11.642,79	EAE/II/RUE	0,15	1.750,00
222	17.952,00	EAE/II/RUE	0,14	2.500,00
226	15.815,00	EAE/II/RUE	0,11	1.750,00
227	68.905,00	EAE/II/RUE	0,02	1.500,00
228	33.009,34	EAE/II/RUE	0,07	2.250,00
229	35.748,08	EAE/II/RUE	0,06	2.250,00
230	33.459,83	EAE/II/RUE	0,05	1.750,00
231	78.113,00	EAE/II/RUE	0,06	4.750,00
233	16.673,00	EAE/II/RUE	0,06	1.000,00
237	64.784,00	EAE/II/RUE	0,05	3.250,00
238	24.342,62	EAE/II/RUE	0,06	1.500,00
241	33.630,14	EAE/II/RUE	0,06	2.000,00
242	32.189,34	EAE/II/RUE	0,07	2.250,00
243	57.095,84	EAE/II/RUE	0,05	3.000,00
244	7.614,00	EAE/II/RUE	0,10	750,00
245	54.193,33	EAE/II/RUE	0,06	3.250,00
246	21.240,69	EAE/II/RUE	0,04	750,00
250	15.503,05	EAE/II/RUE	0,03	500,00

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO DE LOS NÚCLEOS DE MONTE CASAR, CHENOLESES Y LA PERALA				
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD**	**SUPERFICIE EDIFICABLE**
251	52.416,62	EAE/II/RUE	0,04	2.250,00
252	36.667,64	EAE/II/RUE	0,06	2.250,00
255	47.403,19	EAE/II/RUE	0,03	1.500,00
256	27.193,00	EAE/II/RUE	0,05	1.250,00
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE				**76.750**
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO MONTE CASAR				**1.278.055**
INTENSIDAD EDIFICATORIA				**0,06**
192	83.329	EAE/II/RUE	0,06	5.000
193.1	200.166	EAE/II/RUE	0,06	12.010
194	42.765	EAE/II/RUE	0,06	2.566
195	17.493,00	EAE/II/RUE	0,05	875
196,1	19.747	EAE/II/RUE	0,10	1.000,00
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE				**21.451**
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO CHENOLESES				**415.938**
INTENSIDAD EDIFICATORIA				**0,05**
P1	10.086,79	EAE/II/RP-D	0,25	2.521,70
P2	18.813,23	EAE/II/RP-D	0,25	4.703,31
P3	15.708,46	EAE/II/RP-D	0,25	3.927,12
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE				**11.152**
TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO LA PERALA				**46.140**
INTENSIDAD EDIFICATORIA				**0,24**

La superficie edificable máxima propuesta por el PGM en los núcleos RUCI-1 y RUCI-2 es de **98.201** m^2, similar a la permitida por el planeamiento vigente.

La numeración de las manzanas y submanzanas es la que se refleja en los planos de ordenación OD-2 del Plan General.

ANEXO Nº 4: CUADRO RESUMEN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PERMITIDA POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL SUELO NO URBANIZABLE RÚSTICO ESPECIAL (MONTE CASAR Y CHENOLESES).

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PERMITIDA POR LAS NNSS EN EL SUELO NO URBANIZABLE RÚSTICO ESPECIAL (MONTE CASAR Y CHENOLESES)							
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**Número de Parcelas**	**Sup construida max por parcela m2**	**SUPERFICIE EDIFICABLE SUELO SNURE**	**C. Edif. NNSS**	**S.N.U.R.E. (Sup. Edificable)**	**TIPO DE SUELO**
163	480,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	S.N.U.R.E.
163	83.282,00	15,00	250,00	3.750,00	0,05	3.750,00	S.N.U.R.E.
164	993,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	S.N.U.R.E.
164	201.957,00	52,00	250,00	13.000,00	0,06	13.000,00	S.N.U.R.E.
165	44.033,00	8,00	250,00	2.000,00	0,05	2.000,00	S.N.U.R.E.
166	17.932,00	3,00	250,00	750,00	0,04	750,00	S.N.U.R.E.
167	12.453,00	4,00	250,00	1.000,00	0,08	1.000,00	S.N.U.R.E.
167	2.225,00	4,00	250,00	1.000,00	0,45	1.000,00	S.N.U.R.E.
167	97,00	4,00	250,00	1.000,00	10,31	1.000,00	S.N.U.R.E.
168	780,00	2,00	250,00	500,00	0,64	500,00	S.N.U.R.E.
168	9.828,00	2,00	250,00	500,00	0,05	500,00	S.N.U.R.E.
169,2	19.111,00	12,00	250,00	3.000,00	0,16	3.000,00	S.N.U.R.E.
173	8.143,00	4,00	250,00	1.000,00	0,12	1.000,00	S.N.U.R.E.
174	9.026,00	2,00	250,00	500,00	0,06	500,00	S.N.U.R.E.
175	7.633,00	2,00	250,00	500,00	0,07	500,00	S.N.U.R.E.
176	9.767,00	2,00	250,00	500,00	0,05	500,00	S.N.U.R.E.
177	15.007,00	5,00	250,00	1.250,00	0,08	1.250,00	S.N.U.R.E.
178	18.676,00	5,00	250,00	1.250,00	0,07	1.250,00	S.N.U.R.E.
179	19.791,00	3,00	250,00	750,00	0,04	750,00	S.N.U.R.E.
180	10.636,00	3,00	250,00	750,00	0,07	750,00	S.N.U.R.E.
181	44.349,00	13,00	250,00	3.250,00	0,07	3.250,00	S.N.U.R.E.
182	23.017,00	6,00	250,00	1.500,00	0,07	1.500,00	S.N.U.R.E.
184,00	5.830,00						PROTECCIÓN LAMINA DE AGUA + S.U.E.P.E.P.
184,00	1.274,00						PROTECCIÓN LAMINA DE AGUA + S.U.E.P.E.P.
184,00	11.792,00						PROTECCIÓN LAMINA DE AGUA + S.U.E.P.E.P.
185,1	11.556,00	5,00	250,00	1.250,00	0,11	1.250,00	S.N.U.R.E.
186	16.469,00	6,00	250,00	1.500,00	0,09	1.500,00	S.N.U.R.E.
187	16.380,00	4,00	250,00	1.000,00	0,06	1.000,00	S.N.U.R.E.
188	16.236,00	3,00	250,00	750,00	0,05	750,00	S.N.U.R.E.
189	16.214,00	5,00	250,00	1.250,00	0,08	1.250,00	S.N.U.R.E.
190	16.731,00	4,00	250,00	1.000,00	0,06	1.000,00	S.N.U.R.E.
191	18.385,00	6,00	250,00	1.500,00	0,08	1.500,00	S.N.U.R.E.
192	15.844,00	4,00	250,00	1.000,00	0,06	1.000,00	S.N.U.R.E.
193	40.411,00	9,00	250,00	2.250,00	0,06	2.250,00	S.N.U.R.E.
194	11.559,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	S.N.U.R.E.
194	2.738,00	7,00	250,00	1.750,00	0,64	1.750,00	S.N.U.R.E.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PERMITIDA POR LAS NNSS EN EL SUELO NO URBANIZABLE RÚSTICO ESPECIAL (MONTE CASAR Y CHENOLESES)							
Nº MANZANA	**SUPERFICIE SUELO**	**Número de Parcelas**	**Sup construida max por parcela m2**	**SUPERFICIE EDIFICABLE SUELO SNURE**	**C. Edif. NNSS**	**S.N.U.R.E. (Sup. Edificable)**	**TIPO DE SUELO**
195	18.040,00	9,00	250,00	2.250,00	0,12	2.250,00	S.N.U.R.E.
198	16.137,00	7,00	250,00	1.750,00	0,11	1.750,00	S.N.U.R.E.
199	68.925,00	6,00	250,00	1.500,00	0,02	1.500,00	S.N.U.R.E.
200	31.882,00	9,00	250,00	2.250,00	0,07	2.250,00	S.N.U.R.E.
201	36.125,00	9,00	250,00	2.250,00	0,06	2.250,00	S.N.U.R.E.
202	33.375,00	7,00	250,00	1.750,00	0,05	1.750,00	S.N.U.R.E.
203	78.568,00	19,00	250,00	4.750,00	0,06	4.750,00	S.N.U.R.E.
205	16.592,00	4,00	250,00	1.000,00	0,06	1.000,00	S.N.U.R.E.
209	64.647,00	13,00	250,00	3.250,00	0,05	3.250,00	S.N.U.R.E.
210	24.266,00	6,00	250,00	1.500,00	0,06	1.500,00	S.N.U.R.E.
214	33.630,00	8,00	250,00	2.000,00	0,06	2.000,00	S.N.U.R.E.
215	32.656,00	9,00	250,00	2.250,00	0,07	2.250,00	S.N.U.R.E.
216	57.095,00	12,00	250,00	3.000,00	0,05	3.000,00	S.N.U.R.E.
217	7.591,00	3,00	250,00	750,00	0,10	750,00	S.N.U.R.E.
218	53.978,00	13,00	250,00	3.250,00	0,06	3.250,00	S.N.U.R.E.
219	20.900,00	3,00	250,00	750,00	0,04	750,00	S.N.U.R.E.
223	15.716,00	2,00	250,00	500,00	0,03	500,00	S.N.U.R.E.
224	52.095,00	11,00	250,00	2.750,00	0,05	2.750,00	S.N.U.R.E.
225	36.792,00	9,00	250,00	2.250,00	0,06	2.250,00	S.N.U.R.E.
227	47.520,00	6,00	250,00	1.500,00	0,03	1.500,00	S.N.U.R.E.
228	27.154,00	5,00	250,00	1.250,00	0,05	1.250,00	S.N.U.R.E.
Total Superficie edificable permitida por la Revisión de las NNSS				**93.500**			

La numeración de las manzanas y submanzanas es la que se refleja en los planos de información I.6.6-2 del Plan General.