

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES



TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CÁCERES

Este tomo contiene:

Memoria Descriptiva y Justificativa

Madrid, marzo de 2010



Fdo.: D. Antonio J. Pimenta Cilleruelo

Fdo.: D. Manuel Herrero Sánchez

EQUIPO REDACTOR

DIRECTOR DEL EQUIPO

- D. Luis Rodríguez-Avial Llardent Doctor Arquitecto

DIRECTOR TÉCNICO Y COORDINADOR GENERAL

- D. Antonio Pimenta Cilleruelo Arquitecto

DIRECTOR TÉCNICO EN CÁCERES

- D. Manuel Herrero Sánchez Arquitecto

JEFE DE PROYECTO Y COORDINADORA DEL EQUIPO TÉCNICO DE URBANISMO

- Dña. Paloma Santamaría Gallego Arquitecto

ASESORES DEL EQUIPO REDACTOR

- D. Francisco Perales Madueño Abogado
- D. Ángel Larroca Abogado

EQUIPO TÉCNICO DPTO. URBANISMO PROINTEC

- D. Emilio Almela Lumbreras Arquitecto
- Dña. Mª Dolores Pino Castro Arquitecto
- D. Gustavo Serrano Garro Geógrafo
- Dña. Marta Collado Lara Arquitecto
- D. José Mª del Saz-Orozco Cañedo-Argüelles Abogado

EQUIPO DE PRODUCCIÓN DPTO. URBANISMO PROINTEC

- D. Antonio Andrés Bravo Geógrafo
- D. Alfredo Martín Fernández Delineante Proyectista
- D. Andrés Viña Muñiz Ingeniero Técnico en Topografía
- Dña. Leticia Matesanz Tejero Auxiliar Diplomada

EQUIPOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS

Población y Actividad Económica

- D. Antonio García Martín Sociólogo
- Dña. Concepción León Economista

Catálogo de Bienes Protegidos

- D. Rafael Saiz Fraile Arquitecto

Medio Ambiente

- Dña. Rosalia Gil-Albarellos Marcos Ingeniero de Montes
- D. Javier Bernal Gómez Biólogo
- Dña. Juana López Molina Ingeniero Agrónomo
- D. Gregorio Prieto Rosado Ingeniero de Montes

Ferrocarriles

- D. Eduardo Romo Urroz Ingeniero de Caminos
- D^a. Raquel Pérez Ingeniero de Caminos

Ingeniería Urbana

- D. Ramón Ruiz y Ruiz de Gopegui Ingeniero de Caminos
- D. Alberto Álvarez García Ingeniero Técnico de O.P.

Gestión de Suelo

- D. José Ignacio Gómez Cuesta Arquitecto

Tráfico y movilidad

- D. Luis Ignacio González Sanz Ingeniero de Caminos

Carreteras

- D. Eduardo García Guinea Ingeniero de Caminos
 - D. Javier Maya García Ingeniero Técnico de O.P.
- (Delegado PROINTEC en Extremadura)



Aguas e Hidráulica

- D. Juan Bautista Martín Morales
- Dña. Elena Pedre Villar

Ingeniero de Caminos

Ingeniero de Caminos



ÍNDICE GENERAL DOCUMENTOS

TOMO I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

TOMO II. NORMAS URBANÍSTICAS. TOMO I

TOMO III. NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS. TOMO II

**TOMO IV. ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO.
ALTERNATIVA RONDA ESTE.**

TOMO V. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS. FICHAS

TOMO VI. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

TOMO VII. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

TOMO VIII. PLANOS I

- 1 Ordenación Estructural. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. 1/50.000; 1/25.000
5 hojas
- 2 Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo No Urbanizable. 1/50.000; 1/25.000
5 hojas
- 3 Ordenación Estructural. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. Calificación del Suelo urbanizable. 1/10.000
6 hojas
- 4 Ordenación Estructural. Gestión del Suelo Urbanizable. 1/10.000
6 hojas

TOMO IX. PLANOS II

- 5 Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones. 1/2.000
Hojas 1 a 20

TOMO X. PLANOS III

- 5 Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones. 1/2.000
Hojas 21 a 43

TOMO XI. PLANOS IV

- 6 Régimen y Gestión del Suelo Urbano.

1/2.000

Hojas 1 a 20

TOMO XII. PLANOS V

- 6 Régimen y Gestión del Suelo Urbano.

1/2.000

Hojas 21 a 43

TOMO XIII. PLANOS VI

- 5.1 Normas Zonales y ámbitos de Ordenación

1/5.000

10 hojas

- 7 Red de abastecimiento de agua.

1/15.000

1 hoja

- 8 Red de saneamiento.

1/15.000

1 hoja

- 9 Red de distribución de energía eléctrica.

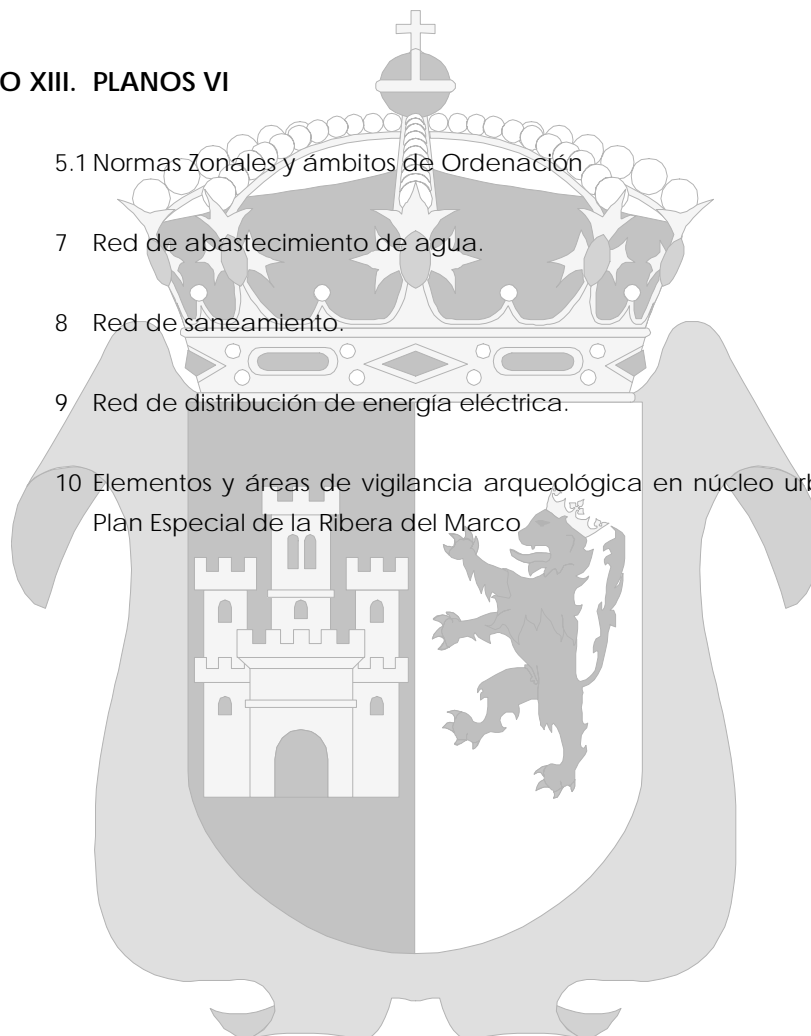
1/15.000

1 hoja

- 10 Elementos y áreas de vigilancia arqueológica en núcleo urbano y entorno.
Plan Especial de la Ribera del Marco

1/5.000

7 hojas



CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES	8
1.1. MARCO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN	8
1.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	8
1.1.1.1. Normativa de la Junta de Extremadura	8
1.1.1.2. Normativa del Estado.....	8
1.1.2. NORMATIVA SECTORIAL.....	9
1.2. EL PLAN GENERAL VIGENTE.....	10
1.2.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	11
1.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL VIGENTE	12
CAPÍTULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.....	14
2.1. RAZONES QUE ACONSEJAN PROCEDER A LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL	14
2.1.1. EL PLAN GENERAL VIGENTE	14
2.1.2. MODIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.....	14
2.1.3. MODIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD POSTERIOR A LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.....	14
2.2. CIRCUNSTANCIAS POR LAS QUE SE DEBE PROCEDER A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.....	16
2.3. CONCLUSIONES.....	16
CAPÍTULO 3. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	18
3.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	18
3.2. DESARROLLO DE LA REVISIÓN	19
3.2.1. ACTUALIZACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	19
3.3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	20
3.4. TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	21
3.5. MODIFICACIONES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO, TRAS LOS	

TRÁMITES DE 3ª INFORMACIÓN PÚBLICA, EL CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES DE INFORMES SECTORIALES Y LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.....	23
3.5.1. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LOS ACUERDOS DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL	24
3.5.2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES	27
3.5.3. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA REVISIÓN TÉCNICA DEL DOCUMENTO	30
CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS	31
4.1. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO FÍSICO	31
4.1.1. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	32
4.1.2. LOS NÚCLEOS AISLADOS	36
4.2. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA DEMOGRAFÍA	37
4.3. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	39
4.4. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO URBANO	40
4.5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA PROPIA ORDENACIÓN URBANA	41
4.5.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	41
4.5.2. LOS SISTEMAS GENERALES	42
4.5.3. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS	44
CAPITULO 5. OBJETIVOS.....	45
5.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL	45
5.1.1. REESTRUCTURACIÓN FUNCIONAL DEL TEJIDO URBANO	46
5.1.2. CONSERVACIÓN AMBIENTAL	46
5.1.3. CONSIDERACIÓN DE LA PARTICULARIDAD DE LOS NÚCLEOS AISLADOS	46
5.1.4. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	48
5.1.5. INTEGRACIÓN DE LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES, DE LA CIUDAD Y LOS NÚCLEOS AISLADOS DEL MUNICIPIO, CONSERVANDO CADA UNA DE SUS PARTICULARIDADES	48
5.2. OBJETIVOS SECTORIALES	49
5.2.1. OBJETIVOS EN ORDEN A LOGRAR EL ACABADO Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL	49

5.2.2.	OBJETIVOS DE FLEXIBILIDAD EN LAS ÁREAS PARA NUEVOS ASENTAMIENTOS	51
5.2.3.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	51
5.2.4.	OBJETIVOS SOCIO-ECONÓMICOS	52
5.2.5.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN	53
5.2.5.1.	<i>Objetivos Generales</i>	53
5.2.5.2.	<i>Objetivos Específicos</i>	53
5.2.6.	EL ESTUDIO DE LOS NÚCLEOS AISLADOS	54
5.2.7.	OBJETIVOS DIRIGIDOS A RESOLVER LOS PROBLEMAS EXISTENTES EN LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS Y EL MEDIO AMBIENTE	55
5.2.8.	CONSECUCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	56
5.2.9.	EL TRATAMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS QUE CONSTITUYEN EL SISTEMA GENERAL	57
5.2.10.	OBJETIVOS DIRIGIDOS A ACTUALIZAR LA NORMATIVA URBANÍSTICA	58
5.2.10.1.	<i>Marco legal</i>	58
5.2.10.2.	<i>Sistema normativo</i>	59
5.2.11.	OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS ACCIONES A DESARROLLAR	60
CAPITULO 6.	CRITERIOS	62
6.1.	CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL	62
6.2	CRITERIOS APLICADOS PARA DEFINIR LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	63
6.2.1	CRITERIOS ESPECÍFICOS APLICADOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	64
6.2.2.	CRITERIOS ESPECÍFICOS APLICADOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	65
6.2.3	CRITERIOS ESPECÍFICOS APLICADOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	65
6.5.	CRITERIOS APLICADOS A LA GESTIÓN	65
6.5.1.	INTRODUCCIÓN	65
6.5.2.	CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO	66
6.5.3.	CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE	67
6.5.4.	CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	67
6.5.4.1.	<i>Condiciones para su delimitación.</i>	68
6.5.4.2.	<i>Particularidades del suelo urbano.</i>	68

6.5.4.3.	<i>Criterios para su ejecución</i>	69
6.5.5.	OTROS CRITERIOS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO	69
6.5.6.	OTRAS TÉCNICAS DE GESTIÓN	70
6.5.6.1.	<i>Áreas de Rehabilitación Preferente</i>	70
6.5.6.2.	<i>Unidades de Actuación por Aumento de Aprovechamiento</i>	71
6.5.6.3.	<i>Instrumentos complementarios</i>	72

CAPÍTULO 7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

	PROPUESTO	73
7.1.	PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL	73
7.2.	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA	74
7.2.1.	EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	75
7.2.1.1.	<i>La red viaria</i>	75
7.2.1.2.	<i>La red ferroviaria</i>	79
7.2.1.3.	<i>Cañadas y vías pecuarias</i>	79
7.2.1.4.	<i>Vía de la Plata</i>	81
7.2.2.	EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	81
	CUANTIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	84
7.2.3.	EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	87
7.2.4.	INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN	88
7.3.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	90
7.3.1.	EL SUELO URBANO	90
7.3.1.1.	<i>Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1998</i>	94
7.3.1.2.	<i>Áreas de Planeamiento Incorporado (API)</i>	95
7.3.1.3.	<i>Áreas de Planeamiento Específico (APE)</i>	95
7.3.1.4.	<i>Gestión y Ordenación de las Áreas de Planeamiento Específico</i>	95
7.3.1.5.	<i>Áreas de Planeamiento Remitido (APR)</i>	100
7.3.2.	EL SUELO URBANIZABLE	102
7.3.2.1.	<i>El proceso de definición del modelo de crecimiento</i>	103
7.3.2.2.	<i>La densidad del suelo urbanizable</i>	106
7.3.2.3.	<i>La obtención de los sistemas generales del suelo urbanizable</i>	107
7.3.2.4.	<i>Descripción de los sectores de suelo urbanizable, ordenados detalladamente y no ordenados</i>	108
7.3.2.5.	<i>Resumen de características del suelo urbanizable</i>	112

7.3.3.	RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	114
7.3.4.	EL SUELO NO URBANIZABLE.....	116
7.3.4.1.	<i>Categorías del suelo no urbanizable protegido</i>	<i>117</i>
7.3.4.2.	<i>El suelo no urbanizable común</i>	<i>120</i>
7.4.	CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES	122
7.5.	NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS ZONALES	124
7.6.	CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	127
7.7.	ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO	129
7.7.1.	ORDEN DE PRIORIDADES.....	129
7.7.2.	ESTUDIO ECONÓMICO.....	130
CAPÍTULO 8. LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....		131
8.1.	CRITERIOS GENERALES	131
8.1.1.	DETERMINACIONES LEGALES.....	131
8.1.2.	APLICACIÓN EN LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	132
8.1.3.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	133
8.2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	134
8.2.1.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.....	134
8.2.1.1.	<i>Legislación estatal</i>	<i>134</i>
8.2.1.2.	<i>Ley de Extremadura</i>	<i>134</i>
8.2.2.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	135
8.2.2.1.	<i>Legislación estatal</i>	<i>135</i>
8.2.2.2.	<i>Ley de Extremadura</i>	<i>135</i>
8.2.3.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	135
8.2.3.1.	<i>Legislación estatal</i>	<i>135</i>
8.2.3.2.	<i>Ley de Extremadura</i>	<i>136</i>
8.2.4.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	139
8.2.4.1.	<i>Legislación estatal</i>	<i>139</i>
8.2.4.2.	<i>Ley de Extremadura</i>	<i>139</i>
8.3.	ÁMBITOS TERRITORIALES PENDIENTES DE GESTIÓN.....	140
8.3.1.	SUELO URBANO.....	141

8.3.1.1.	Áreas de Planeamiento Remitido	141
8.3.1.2.	Áreas de Planeamiento Específico con delimitación de Unidades de Actuación Urbanizadora	142
8.3.1.3.	Áreas de Planeamiento Específico con delimitación de Unidades de Actuación Continua o Discontinua	143
8.3.1.4.	Áreas de Planeamiento Específico con delimitación de Unidades de Reparcelación	144
8.3.2.	SUELO URBANIZABLE	144
8.3.2.1.	Urbanizable con ordenación detallada	144
8.3.2.2.	Urbanizable sin ordenación detallada	145
8.4.	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	146
8.4.1.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	146
8.4.2.	SUELO URBANIZABLE	147
8.5.	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	147
8.5.1.	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO	147
8.5.1.1.	Suelo urbano	148
8.5.1.2.	Suelo urbanizable	148
8.5.2.	CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS	148
8.5.3.	ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	150
8.6.	OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONALES PÚBLICOS	153
8.7.	CUADROS DE ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE	155
CAPÍTULO 9. CONDICIONES VINCULANTES DE LOS SECTORES.....		164
9.1.	CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL	164
9.1.1.	CONDICIONES DE DESARROLLO	164
9.1.2.	CONDICIONES DE PREVISIÓN DE SERVICIOS COMERCIALES.....	164
9.2.	CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DE SECTORES ORDENADOS.....	165
9.2.1.	CONDICIONES DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIONES	165
9.2.2.	SECTOR 1.01	165
9.2.3.	SECTOR 1.02	166
9.2.4.	SECTOR 1.03	166

9.2.5. SECTOR 1.04	166
9.2.6. SECTOR 2.01	167
9.2.8. SECTOR 4.03	169
9.3. CONDICIONES PARTICULARES DEL DISEÑO DE VIARIOS	169
CAPÍTULO 10. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA EN LOS PLANOS DEL PLAN GENERAL	173
CAPÍTULO 11. CIRCUNSTANCIAS A PARTIR DE LAS CUALES DEBE PROCEDERSE A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL	178
ANEXO I. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN DE LA RIBERA DEL MARCO	179
ANEXO II. RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	182
ESTUDIO GENERAL DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	183
ZONA DE ORDENACIÓN 1: CENTRO	199
ZONA DE ORDENACIÓN 2: RESIDENCIAL INTENSIVO OESTE	201
ZONA DE ORDENACIÓN 3: RESIDENCIAL INTENSIVO ESTE	203
ZONA DE ORDENACIÓN 4: ALDEA MORET	205
ZONA DE ORDENACIÓN 5: RESIDENCIAL NORTE	207
ZONA DE ORDENACIÓN 6: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OESTE	208
ZONA DE ORDENACIÓN 7: CAPELLANÍAS	208
ZONA DE ORDENACIÓN 8: CHARCA MUSIA	208
ZONAS DE ORDENACIÓN 9: UNIVERSIDAD	209
OTRAS ZONAS DE ORDENACIÓN	209

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

1.1. MARCO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística así como la formulación del Avance interno y aprobación inicial y provisional del Plan General, recaen en el municipio según la legislación de régimen local y urbanística de la Junta de Extremadura. La competencia legislativa sobre ordenación del territorio y urbanismo y la aprobación definitiva del mismo, están atribuidas por su parte a la Junta de Extremadura, sin perjuicio de las competencias sectoriales que inciden directamente sobre el territorio del término municipal, que mantienen diversas instancias ministeriales de la Administración del Estado.

El Plan General de Cáceres (revisado por el presente documento) fue aprobado definitivamente por la Junta de Extremadura en fecha 28 de octubre de 1998 y entró en vigor el 9 de marzo de 1999 (DOE), aunque su formulación comenzó en el año 1988. Sus conceptos y determinaciones están basados en normas en gran parte derogadas y no se corresponden con la normativa vigente ni con la realidad de hecho actual. Se redactó inicialmente al amparo de lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976; posteriormente hubo de adaptarse a la Ley 8/1990, al Texto Refundido 1/1992, y finalmente el Decreto 115/1993 de la Junta de Extremadura, que daba un plazo máximo de 5 años para la adaptación de los Planes Generales al Texto Refundido.

En los últimos años se ha producido una aceleración histórica en la promulgación de normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo, tanto por parte del Estado como por la Junta de Extremadura. Este nuevo marco legislativo y normativo incide en aspectos territoriales y urbanísticos que hacen imprescindible la adaptación del Plan General a lo establecido por la Normativa vigente. A continuación, sin ánimo de ser exhaustivos, se pasa a relacionar la Normativa de aplicación:

1.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

1.1.1.1. Normativa de la Junta de Extremadura

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

1.1.1.2. Normativa del Estado

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLR 2/2008).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. De aplicación supletoria.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Este Reglamento es de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, conforme a la cual mientras no se produzca su desplazamiento por desarrollo reglamentario de la Comunidad Autónoma, seguirá aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley.

- Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Es aplicable, como el anterior, en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

- Real Decreto 1006/1966, de 7 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

Sus preceptos quedan derogados en cuanto contengan referencias al Registro de la Propiedad, (DD única del Decreto 1093/1997, que aprobó el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

Es aplicable, de nuevo, en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

- Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre Creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo, que, en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura resultará igualmente aplicable a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los entes públicos de ella dependientes.
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, que regula la Ordenación de la Edificación.
- Ley 30/1982, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, modificada por la Ley 4/1999.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

1.1.2. NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y su Reglamento (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1987, y su Reglamento (RD 1211/1990, de 28 de septiembre).

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de caminos públicos de Extremadura.
- Ley 46/1999 de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo.
- Ley 8/1998 de 26 de junio de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.
Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, por la que se establecen las normas reguladoras de conservación de la naturaleza y de espacios naturales.
- Decreto 45/1991, de 16 de abril, de Medidas de protección del ecosistema, de Extremadura.
- Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura.
- Ley 2/2003, de 13 de marzo, de la convivencia y el ocio de Extremadura.

1.2. EL PLAN GENERAL VIGENTE

La redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres de 1998, aprobado definitivamente el 28 de octubre, surge como consecuencia de la obsolescencia del PGOU de 1976; en parte por la propia antigüedad del Plan, una accidentada tramitación, un número importante de modificaciones puntuales, etc.; y en parte por la renovación posterior del marco de referencia de la legislación del Suelo, con la Ley 8/1990, el Texto Refundido 1/1992, y finalmente el Decreto 115/1993 de la Junta de Extremadura, que daba un plazo máximo de 5 años para la adaptación de los Planes Generales al Texto Refundido. Todo ello hacía completamente inadecuado el Plan de 1976 a la fisonomía de Cáceres en los años 90.

De este modo, como ya se ha enunciado, por Decreto de la Junta de Extremadura de octubre de 1993, se obligaba a adaptar los Planes Generales al Texto Refundido 1/1992.

La Adaptación exigía la profundización en la información del suelo urbano ordenado, para concretar las Áreas de Reparto y determinar el aprovechamiento tipo.

En el resto de clases de suelo (Urbanizable, no Urbanizable), las modificaciones de la Ley no tuvieron tanta incidencia en la Adaptación.

La redacción del Plan vigente partió con el doble propósito de adaptarlo a la legislación vigente, y conseguir un modelo territorial actualizado, que se adecuara a las necesidades reales del municipio. Con este fin, el Plan vigente determina cuales eran los principales problemas del municipio, cuya solución se convierte en objetivo de la Revisión. Estos problemas eran:

- Cáceres asume funciones que superan el ámbito municipal y comarcal. Esto incide en su estructura urbana, y actúa como ciudad media de servicios con mayor incidencia en las funciones institucionales y universitarias.
- Es una ciudad débilmente integrada en su periferia, y con discontinuidad en el tejido urbano, por su crecimiento "a saltos".
- Muestra rotura de tramas viarias y nudos conflictivos por el solapamiento de vías urbanas e interurbanas.
- Existen problemas de integración del Centro Histórico, y escasez de aparcamientos en la zona.

- Situaciones de deterioro en algunos casos en el parque de vivienda, infravivienda y edificación marginal.
- Se produce demanda de vivienda social y también de niveles medios.
- Las actividades secundarias y terciarias colmatan el suelo industrial. Empiezan a coexistir con los espacios residenciales.
- Hay fragilidad en el entorno paisajístico de la ciudad. Es necesaria la protección y ordenación de valores ecológicos, paisajísticos y productivos.
- Los equipamientos están distribuidos irregularmente. Se producen déficits locales.
- La dotación de espacios libres y parques es también deficitaria. Es necesaria la gestión del planeamiento de desarrollo del Plan de 1985.

1.2.1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Los criterios generales en los que se basó la ordenación, surgen del análisis e interpretación urbanística de los fenómenos que se producen en el territorio, persiguiendo al mismo tiempo la solución de los problemas planteados en el punto anterior.

a) La clasificación del suelo y el Programa

La delimitación del suelo urbano se realizó en función de los distintos factores que intervienen en su configuración: en razón de la historia, situación, usos, tipos edificatorios, etc. Del análisis realizado se definieron áreas homogéneas, incluidas en ámbitos superiores, o distritos. Estas zonas de ordenación se particularizan en subzonas.

Con la ordenación se completaba el desarrollo de la ciudad en su perímetro de crecimiento existente, completando los vacíos y bordes no resueltos con su ordenación detallada y gestión a través de Unidades de Ejecución.

Se realizó asimismo la división en Áreas de Reparto requerida por el Capítulo II del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992.

El suelo urbanizable se adecua a la realidad de unas previsiones poblacionales más discretas que las del anterior Plan, con una capacidad de 150.000 habitantes en Suelo Urbano y Urbanizable Programado, y de 165.000 habitantes incluyendo el No Programado.

El Suelo Urbanizable Programado tiene una capacidad residencial de 7.803 viviendas, 3.867 de ellas previstas para el 1er Cuatrienio y 3.963 para el 2º Cuatrienio.

Para el Suelo Urbanizable No Programado se indica en las Normas Urbanísticas la necesidad de redactar un Programa de Actuación Urbanística.

Para la ordenación del Suelo No Urbanizable se tomó como base el estudio del Medio Físico. Las áreas de suelo no urbanizable objeto de especial protección, se delimitaron en atención a las particulares características de las mismas, ya sean zonas de interés natural, elevada calidad ecológica, etc., y además se realizó la división que se deducía de la legislación sectorial o de la tramitación de expedientes de Interés Social o Turístico.

Una vez delimitadas las áreas urbanas y urbanizables, así como las no urbanizables de especial protección, el resto del suelo se clasificó como Suelo No Urbanizable Genérico, es decir, terrenos no urbanizables que no gozan de valores que requieran protección especial ni eran necesarios para el crecimiento urbano del municipio.

b) Los sistemas

El Plan General determina en su totalidad los sistemas generales y locales en el suelo urbano. La asignación de suelo para sistemas permite alcanzar los objetivos del Plan General, para garantizar y mejorar el funcionamiento de las actividades y la calidad de los asentamientos.

Como previsiones adaptadas al nuevo modelo territorial, se plantean la ronda Norte y completar la Sur, para permitir la eliminación del paso de las nacionales N-630 y N-521 por el centro de la ciudad.

Otras previsiones son los viarios necesarios para el desarrollo de los sectores urbanizables, un depósito regulador de agua, el cierre del anillo de conexión con los depósitos existentes, una depuradora de aguas residuales y la ampliación del Sistema de Espacios Libres para superar el estándar exigido por la legislación.

El tema de la infraestructura ferroviaria es asunto capital donde los haya en la problemática urbanística de la Ciudad. En el Plan vigente se plantea un trazado alternativo al existente, desplazándolo hacia el oeste y liberando la zona de Aldea Moret. En torno al tren gravitan problemas tan variados como el cierre de las rondas, la adecuada ubicación de zonas productivas y grandes equipamientos estratégicos, así como el transporte urbano e interurbano y el propio modelo territorial del municipio.

1.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL VIGENTE

Aunque en el PGOU estaba previsto su desarrollo en dos cuatrienios, el proceso de tramitación ha sido en etapa única.

Se han desarrollado ocho de los nueve sectores programados por el PGOU, y se ha aprobado el Programa de Ejecución del noveno, efectuada para una parte del sector, que se redelimitó en la Consulta de Viabilidad. También se han desarrollado, como consecuencia de la aprobación de los Programas de Ejecución correspondientes en Suelo Urbanizable no Programado, dos planes parciales de sectores no programados.

Además de estas áreas, se han desarrollado en Cáceres varias zonas como consecuencia de la Ley 3/1995 de 6 de abril de Fomento de la Vivienda en Extremadura (conocida popularmente como "Ley del kilómetro"), a través de 3 Proyectos de Reclasificación. También se ha aprobado un nuevo ámbito de desarrollo, el PIR del Junquillo, como consecuencia de la nueva regulación establecida por la LSOTEX.

Se han aprobado definitivamente 12 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres. Así mismo, se han formulado numerosos Estudios de Detalle, muchos de ellos como desarrollo de las correspondientes unidades de ejecución.

En cuanto a los Planes Especiales, el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres, aprobado definitivamente el 8 de marzo de 1990, es anterior a la aprobación del Plan General hoy en Revisión, pero desde 1998, año de la aprobación del Plan General, ha tenido once modificaciones.

Es importante considerar las innumerables figuras de desarrollo que no han llegado por diversas causas a tramitarse, o que no han sido aprobadas, y que se han tenido en cuenta en la Revisión, para efectuar un análisis actualizado de las iniciativas detectadas en el municipio, dónde se han producido éstas, y acotar las posibilidades de desarrollo de las diversas zonas.

Por último, hay que hacer notar el escaso desarrollo de los sistemas generales previstos en el Plan de 1998, obtenidos pero en su mayor parte no ejecutados, salvo el caso de la Ronda Norte.



CAPÍTULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE

2.1. RAZONES QUE ACONSEJAN PROCEDER A LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL

2.1.1. EL PLAN GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres se aprobó definitivamente por orden de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de 28 de octubre de 1998 y se publicó en el Diario Oficial de Extremadura de 9 de marzo de 1999.

Su redacción se basó en la doble finalidad de adaptarse a la legislación vigente y conseguir un modelo territorial distinto, si bien es importante tener en cuenta que la legislación vigente era la Ley del Suelo de 1992, con las afectaciones posteriores a que se hará referencia.

Su contenido respondía, como es obligado, a la Ley estatal citada, por lo que para el suelo urbanizable no programado habían de redactarse los Programas de Actuación Urbanística, y el desarrollo del Plan estaba previsto en dos cuatrienios.

Para el Casco Histórico está vigente el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico aprobado definitivamente el 8 de marzo de 1990, pero desde la vigencia del Plan General ha sido objeto de ocho modificaciones.

2.1.2. MODIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

La Ley del Suelo de 1992 había sido anulada, en gran parte, por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo y si bien su texto fue, en general, aceptado como legislación propia de Extremadura por medio de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el momento de entrada en vigor del Plan General, estaba ya vigente la entonces nueva legislación estatal, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2.1.3. MODIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD POSTERIOR A LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Esta modificación legislativa se refiere tanto a la legislación estatal, que ha incidido en la Ley 6/1998, como a la aprobación de una Ley urbanística propia de la Comunidad Autónoma: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

2.1.3.1. Legislación estatal

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones vió anulados sus artículos 16.1 y 38 por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio. Además, con posterioridad se aprobaron dos leyes modificativas de la citada Ley estatal:

- La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- La Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

Por último, se ha aprobado el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. Aun cuando la Revisión del Plan de Cáceres se encontraba ya aprobado provisionalmente en el momento de aprobación del Real Decreto, y por tanto afectado por la Disposición Transitoria Primera de la citada legislación, se considera que el documento es compatible con la misma.

2.1.3.2. Legislación autonómica

En cuanto a la legislación autonómica, se dictó la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la que hay que destacar los puntos siguientes: Integración de la planificación territorial y urbanística; renovación y flexibilización del contenido del planeamiento, distinguiendo la ordenación estructural de la ordenación detallada; mejora de los procesos de decisión, en especial con la tramitación y aprobación conjunta de expedientes de ordenación y ejecución urbanizadora, y la garantía sobre las condiciones jurídicas y económicas en el desarrollo de las actuaciones.

En cuanto a la clasificación del suelo, se recoge la distinción de la legislación autonómica, también recogida por la legislación estatal en el TRLS 2/2008, entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado por la urbanización, y en cuanto al suelo urbanizable, se establece la posibilidad de la ordenación detallada por el Plan General del suelo urbanizable que se considere preciso transformar de forma inmediata.

En materia competencial, se redistribuyen las competencias entre la Junta de Extremadura y los Municipios, y así el Municipio tramita y aprueba definitivamente todos los instrumentos de desarrollo, sin perjuicio de que la Junta de Extremadura desarrolle los instrumentos urbanísticos en función de sus propias competencias.

Desde el punto de vista de la gestión eficaz en la producción de la ciudad, se acepta la cultura de la concertación entre propietarios y empresarios, y ello no sólo para la producción de nuevo suelo urbanizado, sino para la intervención en la ciudad existente, a través de la rehabilitación y edificación.

Todavía la Ley autonómica 6/2002, de 27 de junio, establece entre otras medidas, las relativas a suelo, que respecto del planeamiento incide en el artículo 70, a propósito de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio, exigiendo el respeto a los criterios de sostenibilidad y la justificación del respeto a la ordenación del territorio. La modificación del artículo 74 se refiere al

uso y explotación privados de las dotaciones públicas, exención de reservas en suelo urbano, limitación de densidades y exención, también, del estándar de viviendas de protección pública. Respecto del artículo 78 se introducen diversas previsiones a propósito de la suspensión y desestimación de la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística.

2.2. CIRCUNSTANCIAS POR LAS QUE SE DEBE PROCEDER A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Procede realizar la Revisión del Plan General puesto que así lo establece el artículo 80.1 de la LSOTEX, en los casos de reconsideración total de la ordenación establecida en los planes de ordenación urbanística y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes Generales Municipales.

Asimismo, el apartado 2 del citado artículo (y el 156.a. del Reglamento de Planeamiento) establece la revisión de los Planes en los plazos que ellos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos a tal efecto por ellos mismos.

El Plan General de Cáceres que se revisa establecía en su Capítulo 7 estas determinaciones en dos sentidos:

- Una a nivel temporal, cuando se hubiesen cumplido ocho años desde la aprobación definitiva.
- Y otra según el grado de desarrollo del Programa, debiéndose proceder a la revisión anticipada si el ritmo de desarrollo se apartara significativamente, en torno al 50% en el transcurso de los correspondientes cuatrienios.

Esta segunda circunstancia ya se ha producido por cuanto que de los diez sectores de suelo urbanizable programado previstos ya se han tramitado nueve, y el décimo ha presentado el Programa de Ejecución.

2.3. CONCLUSIONES

Pocas veces se ha presentado un supuesto de mayor conveniencia de revisión y adaptación de un Plan General, ya que en este supuesto la conveniencia se convierte en necesidad, y en necesidad urgente.

Fué fundamental en el inicio de la Revisión la incidencia de la Ley estatal 6/1998, con sus modificaciones y la de la Ley autonómica de 2001, con las modificaciones puntuales producidas en el año 2002. Por último se añade la aprobación del TRLS 2/2008, en concordancia con la Ley 15/2001, que aún no estando adaptada al TRLS estatal, coincide con el nuevo texto legislativo en muchos de sus conceptos.

Esta incidencia determina una serie de implicaciones, de las que aquí sólo se van a enumerar las más importantes, y que se pueden resumir en las siguientes: desaparición de los Programas de Actuación Urbanística, supresión de la existencia de dos cuatrienios, necesidad de armonía y

recepción de las determinaciones del Plan Especial y de sus modificaciones, integración de la planificación territorial y urbanística, distinción de la ordenación estructural y la detallada, distinción entre el suelo urbano consolidado y no consolidado, y en el urbanizable posible ordenación detallada en el propio Plan General, redistribución de competencias entre la Junta y los Municipios, concertación entre propietarios y empresarios, criterios de sostenibilidad del planeamiento y determinación sobre dotaciones públicas y estándares de viviendas de protección pública.

Consciente de esta necesidad de revisión y adaptación la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 15/2001 señala que los Planes y Normas vigentes en la actualidad se adaptarán a lo dispuesto en la Ley, y que los Municipios de más de 10.000 habitantes deberán remitir las propuestas de actuación dentro del año siguiente a la entrada en vigor de la Ley, llegando la Disposición Transitoria Sexta a permitir la adaptación a la Ley desde el momento de su entrada en vigor y sea cualquiera el grado de tramitación o ejecución del planeamiento.

Estas normas imperativas y la necesidad absoluta de la adaptación y revisión justifican la formulación del nuevo Plan General de Cáceres.

En cuanto a la aplicación del TRLS 2/2008, es importante precisar que la exigencia de una reserva de vivienda protegida superior al 30% de la edificabilidad de los ámbitos de actuación en suelo no urbanizado del texto legal estatal, no es de aplicación sobre el Plan General con carácter general, por aplicación de la Disposición Transitoria 1ª, en tanto que la Revisión del Plan General se encontraba aprobada inicialmente (e incluso provisionalmente) en el momento de aprobación del citado texto legal.

Sin embargo, igualmente por aplicación de dicha Disposición, en los ámbitos que el Plan General no ordena de forma detallada (sectores de suelo urbanizable y ámbitos de desarrollo remitido en suelo urbano), sí será de aplicación al menos dicha reserva, o la que esté determinada legalmente en el momento de su desarrollo. Hay que añadir que, en los ámbitos ordenados por el Plan General, cuya ordenación finalmente fuera modificada, es decir, para cuyo desarrollo fuera preceptiva la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo, sí será de obligado cumplimiento la reserva de vivienda protegida en, al menos, el 30% de la edificabilidad del ámbito correspondiente (o el porcentaje que sea legalmente exigible en dicho momento).

En cuanto a la aplicación del Decreto 7/2007, Reglamento de Planeamiento de Extremadura, será aplicable a las nuevas ordenaciones resultantes de los planes de desarrollo que se tramiten para ordenar los distintos ámbitos sin ordenación o cuando esta sea modificada. No obstante, la redacción del presente documento se ha adaptado al citado texto legal, en algunos parámetros concretos, cuando la entidad de los cambios que suponía dicha adaptación lo han hecho posible y recomendable.

CAPÍTULO 3. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

3.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

En el proceso de Revisión del Plan General Municipal, es indispensable la recogida previa de información de la situación de partida del municipio, lo que se denomina Información Urbanística. En estos trabajos se consideran todos los aspectos que pueden condicionar o determinar el uso del territorio, en cumplimiento del artículo 38.2 del Reglamento de Planeamiento.

La Información Urbanística no ha consistido en una mera recopilación de datos estadísticos. En el caso de Cáceres, la elaboración y recopilación de esta Información, con unos determinados criterios, ha permitido el posterior análisis y diagnóstico de la situación actual así como de su problemática.

Todo este trabajo previo se ha encaminado a la elaboración de un avance interno que, tal como indica el artículo 77 de la Ley 15/2001, se efectúa como documento preparatorio de la elaboración del plan.

El avance interno contempló los siguientes aspectos en el modelo de desarrollo:

- La importancia de los desequilibrios y las prioridades de actuación.
- Las acciones motoras del Plan y las vocaciones territoriales de los ámbitos.
- Los escenarios y horizontes de referencia para el Plan.
- El marco físico y estructural de integración de Cáceres con su entorno.
- El dimensionamiento actual de dotaciones y equipamientos, y las necesidades futuras.
- Las implicaciones medioambientales de esta estructura.
- El esquema de movilidad y sus incidencias en el futuro desarrollo del modelo.
- Las restricciones y potencialidades que los grandes servicios y líneas de comunicación marcan en el modelo.

De algunos de estos aspectos surgió la necesidad de redactar el planeamiento de manera concertada, teniendo en cuenta la incidencia de las diversas políticas sectoriales, en las que la Administración del Estado y la Autonómica poseen competencias, que resultan fundamentales para la definición de la estructura del territorio, como son carreteras, ferrocarriles, defensa nacional, áreas protegidas, etc., elementos que conforman la ciudad y condicionan su desarrollo.

En esta fase y en las posteriores, se ha buscado el reforzamiento de la comunicación entre el Ayuntamiento y los ciudadanos, así como con las diversas instituciones y colectivos organizados. Todo este proceso de participación ha resultado enriquecedor, así como medio canalizador de las demandas reales de la población y del conjunto de la ciudad, para conseguir un documento final de Plan General lo más ajustado posible a aquéllas.

3.2. DESARROLLO DE LA REVISIÓN

Una vez determinado el modelo para la ciudad, se inició un proceso minucioso de trabajo, para el cumplimiento de los siguientes cometidos:

1. Cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Adaptación del Plan a la misma.

Este punto incide sobre todas y cada una de las acciones dirigidas a efectuar la Revisión. En especial se cumplirá con lo contemplado en el artículo 70, "Los Planes Generales: contenido".

2. Se ha clasificado el suelo, en las clases y categorías previstas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, suelo urbano consolidado y no consolidado; suelo urbanizable; suelo no urbanizable común, de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, de protección estructural, o de protección de infraestructuras y equipamientos.
3. Dentro del suelo urbano se han asignado usos pormenorizados y se han fijado las zonas de equipamiento, zonas, verdes, de uso público, etc., determinándose las áreas que deberán desarrollarse mediante Planes Especiales de Reforma Interior (artículo 72.2 de la Ley 15/2001), Estudios de Detalle y Unidades de Actuación. En cualquier caso, se ha evitado en lo posible la necesidad de redacción de planeamiento de desarrollo, para facilitar la ejecución de las nuevas determinaciones.
4. En el suelo urbanizable, se fijan las previsiones de actuación para los distintos sectores, así como los sistemas idóneos de gestión, asignándose a los sectores usos globales para su desarrollo a través de Planes Parciales de Ordenación y Programas de Ejecución. Se delimitan, asimismo, las áreas de reparto en esta clase de suelo calculándose los correspondientes aprovechamientos medios. Se han determinado una serie de zonas dentro del conjunto del suelo urbanizable, con ordenación detallada, con la intención de facilitar su desarrollo posterior, puesto que se considera que son las zonas que contribuyen en mayor medida a completar la estructura urbanística de Cáceres. Por ello se les concede la máxima prioridad, dotándolas de ordenación.
5. Para el suelo no urbanizable se grafían las zonas objeto de protección, tales como espacios naturales de interés, zonas de protección de infraestructuras, zonas paisajísticas y visuales, áreas de valor turístico, agrícola, ganadero, forestal, minero, zonas relevantes, etc. Asimismo se regulan las instalaciones y usos en dicho suelo.
6. Se fijan en las Normas Urbanísticas las condiciones y usos de las edificaciones. Se analiza la posible incidencia de la diversa legislación específica de aplicación en el territorio objeto del Plan.

3.2.1. ACTUALIZACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Requiere especial atención en la Revisión del Plan General la adecuación a la legislación vigente. En este aspecto, la adecuación de la Normativa Urbanística es primordial para el logro de este objetivo.

La Ley 15/2001, en su artículo 75 "Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística", indica en su punto 5 que *"los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias..."*

Se plantea como objetivo el ajuste de las Normas Urbanísticas a la realidad actual del término municipal, con las siguientes adaptaciones:

- Adaptación al marco legal
- Adaptación a Normas específicas (barreras arquitectónicas, protección contra incendios, etc.).
- Adaptación a las exigencias medioambientales (normativa específica de protección para la implantación de determinados usos, protección de zonas verdes, medioambiente urbano, etc.).
- Redefinición de la normativa de usos (regulación de nuevos usos y adecuación de la normativa de los existentes).
- Reestudio de las normas zonales (con clarificación de la normativa actual, muy particularizada).

Esta actualización de la normativa se ha hecho de lo general a lo particular, aplicando con rigidez las determinaciones que afectan a la estructura general y orgánica, y buscando la flexibilidad en las cuestiones de detalle que deben adaptarse a los casos concretos. Esto ha simplificado la normativa para permitir su adaptabilidad a las diversas exigencias que puedan surgir durante el proceso de desarrollo y aplicación posterior del Plan, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Como cuestión prioritaria para facilitar esta adaptabilidad, por una parte se han dividido las diversas determinaciones en estructurales y de detalle, y por otra se han regulado compatibilidades de uso para las diversas tipologías, que facilitarán el enriquecimiento funcional de los barrios, sin necesidad de recurrir a sucesivas modificaciones en función de las actividades concretas que en cada caso solicitaran instalarse en ellos.

3.3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General cumple con lo indicado en el artículo 75, "Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística".

Es decir, el desarrollo y redacción del Plan se estructura en los siguientes documentos:

- a) MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, que define los objetivos generales de la ordenación, las conclusiones de la información urbanística y la justificación del modelo territorial elegido, y describe las características y previsiones de futuro que establece el Plan, justificando para su validez las determinaciones de los documentos gráficos y literarios, y diferenciándolas en las correspondientes a la ordenación estructural y detallada. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

Incluye entre sus contenidos el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del modelo y un Estudio de Ordenación del Tráfico y la Movilidad.

- b) NORMAS URBANÍSTICAS y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS, que definen respectivamente las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo y recogen la normativa de protección. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Cáceres.
- c) ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO, para evaluar las actuaciones previstas y posibles en el suelo urbanizable y el orden lógico de su ejecución, y analizar el coste de las acciones públicas previstas en el Plan General, adecuándolo a la capacidad financiera de las Administraciones implicadas en su desarrollo. Las especificaciones del Estudio Económico se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Cáceres y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos, aun cuando se establece la ejecución de estas a través de Convenios interadministrativos previos. Asimismo se establece la lógica secuencial de la ejecución de las diversas determinaciones.
- d) PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Entre los que se incluyen:
- Planos generales de ordenación estructural, a escalas 1/25.000 y 1/50.000, donde se definen los elementos fundamentales de la clasificación y calificación del suelo, la estructura general y orgánica del territorio, los sistemas generales y las grandes infraestructuras.
 - Planos generales de ordenación estructural, a escala 1/10.000, donde se definen los elementos fundamentales de la clasificación y calificación de usos globales del suelo urbanizable, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios de urbanización (estos últimos elaborados a escala 1/15.000).
 - Planos de ordenación detallada, a escala 1/2.000 y 1/5.000, que reflejan la división del territorio, definen la calificación específica de los usos pormenorizados, establecen el régimen normativo concreto del suelo urbano y fijan las alineaciones del suelo finalista, así como la ordenación y calificación del suelo urbanizable con ordenación detallada.
 - Planos de gestión, a escala 1/2.000 y 1/10.000, en los que se delimitan las unidades de actuación y se establecen los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos locales y generales.
 - Planos de protección, en los que se localizan los elementos protegidos del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y Arqueológico. Estos elementos aparecen en diversos planos, en función de la clase de suelo donde se ubiquen.

3.4. TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Una vez redactado el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, se siguió la tramitación indicada en el artículo 77 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Según el mismo:

- "2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.*

Cuando el proyecto sea de Plan General Municipal o Especial de Ordenación de ámbito supramunicipal o cuyo objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, aviso a todos los restantes órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito bien de modificaciones de las determinaciones de Planes Generales Municipales en suelo urbano consolidado, o bien de Planes Especiales de Reforma, Rehabilitación o Renovación Urbanas, Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle, excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquel.

- 2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando sea competente, además, para adoptar ésta.*

En el caso de los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación que afecten a la ordenación estructural de aquéllos, sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará en la misma forma determinada en el apartado 2.2. anterior.

En todos los restantes supuestos, no será preceptiva nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan. No obstante, cuando dichas modificaciones se hubieran introducido en cualesquiera de los supuestos contemplados en el último párrafo del apartado 2.2. anterior, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

- 2.4. La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda."*

En el caso de Cáceres, el Ayuntamiento, tras la aprobación inicial realizada el 4 de octubre de 2005 y el trámite de información pública, que finalizó el 30 de noviembre de 2005, dio respuesta a las alegaciones recibidas. En el transcurso de esta tramitación, se aprobó inicialmente el PRUG de la ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes. Aún no estando aprobado definitivamente, y pendientes de resolver las alegaciones que el Ayuntamiento efectuó a esta figura de gestión del espacio natural, sus determinaciones iniciales sobre restricción de usos de algunas áreas del municipio, donde se ubicaban suelos urbanizables previstos a largo plazo por el documento de

Aprobación Inicial, hizo que las modificaciones introducidas en el documento de Revisión fueran de carácter estructural. Por tanto, el documento de Aprobación Provisional, se sometió a una segunda información pública. Igualmente se introdujeron modificaciones derivadas de las alegaciones estimadas por el Ayuntamiento, tras un laborioso análisis de la Comisión de Urbanismo, así como otras debidas a los informes sectoriales recibidos.

Con posterioridad al trámite de 2ª Información Pública, se resolvieron nuevamente las alegaciones recibidas y se introdujeron las modificaciones derivadas de las mismas, así como de los nuevos informes sectoriales recibidos. Este documento, con las nuevas modificaciones, es el que constituyó el documento de Aprobación Provisional, enviado a la Junta de Extremadura para su aprobación definitiva, en mayo de 2007.

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento emitió un informe al citado documento, en febrero de 2008, con prescripciones y cuestiones técnicas de diversa índole, en base al cual la Corporación Municipal consideró conveniente la modificación del modelo de crecimiento adoptado para Cáceres en la Revisión, generándose el documento para Aprobación Provisional, 3ª Información Pública, realizándose el citado trámite en mayo de 2009, por modificarse nuevamente cuestiones de carácter estructural. Igualmente se recogieron en él prescripciones sectoriales que pudieran no haber quedado resueltas en los documentos anteriores, y otras de carácter puramente técnico.

Con posterioridad al trámite de 3ª Información pública, se procedió igualmente a realizar las modificaciones derivadas del estudio de alegaciones estimadas, total o parcialmente, y los nuevos informes sectoriales recibidos. El documento generado fue remitido para su Aprobación Definitiva a la Consejería de Fomento. Fue informado favorablemente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura celebrada el 29 de enero de 2010, y aprobado definitivamente según Resolución del Consejero de Fomento de 15 de febrero de 2010, con las necesarias prescripciones de subsanación de deficiencias previas a su publicación. Una vez realizadas dichas subsanaciones se completó el actual documento del Texto Refundido.

3.5. MODIFICACIONES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO, TRAS LOS TRÁMITES DE 3ª INFORMACIÓN PÚBLICA, EL CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES DE INFORMES SECTORIALES Y LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

Se procede a continuación a realizar un análisis de las modificaciones realizadas en el documento de Aprobación Provisional, 2ª Información Pública remitido en mayo de 2007, cuyo carácter, al ser estructural en lo que se refería al suelo urbanizable, es decir, al modelo de crecimiento, produjo la tramitación del nuevo documento para Aprobación Provisional, 3ª Información Pública, así como las modificaciones derivadas de las alegaciones e informes sectoriales recibidos en este último trámite de Información, y completadas con la subsanación de deficiencias y prescripciones de los informes sectoriales.

El análisis de las citadas modificaciones se va a dividir, para su mejor comprensión, en función de los motivos que las han originado. Estos grupos son:

- Modificaciones derivadas de los acuerdos de la Corporación Municipal, en base al informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento al documento de Aprobación Provisional, 2ª Información Pública, que determinó la 3ª Información Pública, así como de la estimación de alegaciones a la 3ª I.P.: estas son de muy diverso carácter, y se dividen para su comprensión en distintos temas.
- Modificaciones derivadas de los informes sectoriales: los informes realizados por las Administraciones, de carácter estatal o de la Junta de Extremadura, a los documentos de 2ª, 3ª Información Pública e informes al documento corregido tras la 3ª Información Pública, se enumeran, y se recogen, en su caso, las nuevas modificaciones o puntualizaciones que hayan generado en el documento.
- Modificaciones derivadas de la revisión técnica del documento: al efectuarse todas las modificaciones antedichas, han surgido pequeñas correcciones de errores materiales y mejoras en el documento.

3.5.1. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LOS ACUERDOS DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL

Las modificaciones solicitadas se basan fundamentalmente en la modificación del modelo de crecimiento adoptado por la Revisión, basado en el contenido del informe de la Dirección General de Urbanismo al documento de 2ª I.P., y con las modificaciones surgidas de la estimación de diversas alegaciones al documento de 3ª I.P. El resultado de estas modificaciones es el nuevo modelo que se explica y justifica en esta Memoria. No obstante existen algunas otras cuestiones de detalle, enumeradas igualmente en el informe citado, que han sido igualmente corregidas. A continuación se hace una breve relación de los cambios fundamentales realizados.

- SUELO URBANIZABLE

Se reconsidera el suelo urbanizable en su totalidad, para la reducción proporcional de su intensidad, de la adscripción de sistemas generales, así como de su extensión. En cada área de reparto las modificaciones son las siguientes:

1. Los cambios fundamentales de la prioridad I (AR.1) son: el sector 1.03 del documento de 2ª I.P. se modifica en su prioridad, pasando a considerarse de Prioridad II y a denominarse 2.01, por estar vinculado a la definitiva solución adoptada para el trazado del AVE. El sector 1.04 se divide en los nuevos sectores 1.03 y 1.04. En el sector 1.05, se elimina su ordenación detallada, y se divide en los sectores 1.05 y 1.13. Se modifican ligeramente los sectores 1.07 y 1.12 para la incorporación del proyecto constructivo de la N-521, así como la redistribución de usos en la zona y la modificación de algunos equipamientos del sector 1.08 y 1.10. Se reduce con carácter general la densidad de los sectores.
2. El cambio fundamental de la prioridad II (AR.2) es su práctica eliminación, quedando únicamente como sectores de prioridad II el antiguo 1.03, que pasa a denominarse 2.01, y el antiguo 2.05, que pasa a denominarse 2.02.

3. La antigua prioridad III (AR.3) desaparece. En el nuevo documento sólo se contemplan dos sectores como conformadores de la nueva AR.3, con prioridad I y II respectivamente, para uso de 2ª residencia (sector 3.01) en la Carretera de Trujillo, y baja densidad (3.02), en el Cerro de la Esmeralda.
4. La antigua AR.4, área de reparto constituida por sectores de uso de actividades económicas, queda prácticamente como en el documento anterior de 2ª I.P., modificándose únicamente la calificación del entorno de la Carretera de Malpartida, para su obtención como sistema general de equipamientos, donde posteriormente, y una vez que se conozca la ubicación definitiva del trazado del AVE, poder desarrollar un Centro Integral de Transportes de iniciativa pública.
5. La antigua AR.5, de uso dotacional por estar constituida únicamente por el sector de ampliación de la Universidad, se modifica únicamente en sus límites, por ajustarse la delimitación de suelo urbano a edificaciones y viarios ya ejecutados en este área.
6. La antigua área de reparto AR.7, se mantiene íntegramente, pero pasa a denominarse AR.6. Está constituida únicamente por un sector de uso residencial en Valdesalor.
7. La antigua área de reparto AR.6, formada únicamente por el sector de Estación Arroyo-Malpartida, inicialmente desapareció en el documento sometido a 3ª I.P., por desclasificarse íntegramente este sector. Con posterioridad, por la estimación de diversas alegaciones de la 3ª I.P., se mantiene como nueva AR.7, con una densidad muy inferior a la del documento de 2ª I.P.

El número total de viviendas se reduce, pasando a ser de 32.014 viviendas de 1ª residencia y 1.722 viviendas de 2ª residencia. La primera residencia se distribuye en unas 12.650 en prioridad I con ordenación (primeros 5 años), 11.312 en prioridad I sin ordenación en el núcleo de la ciudad (segundo quinquenio) y 188 en el núcleo de Valdesalor; y unas 7.094 en prioridad II (tercer quinquenio). Además, se prevén destinadas a 2ª residencia unas 750 viviendas en sectores de baja densidad en la Carretera de Trujillo, y 971 en el núcleo de Estación Arroyo-Malpartida.

Los suelos desclasificados como sectores de suelo urbanizable pasan a estar clasificados como suelo no urbanizable común.

- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE

1. Se modifica la extensión de los suelos adscritos para su obtención como sistema general de espacios libres, reduciéndose en gran medida los correspondientes a la Sierrilla y la Montaña. Tras la desclasificación de gran parte de los sectores de Prioridad II y todos los de Prioridad III en el documento de 3ª I.P. respecto al de 2ª I.P., parte de la Montaña continuaba adscrita al sector 1.05, que se mantenía en su totalidad. Al desclasificarse la zona norte de dicho sector, se desclasificó asimismo parte de la Montaña. La reconsideración de estas decisiones, en el proceso de estudio de las alegaciones a la 3ª I.P., y la posterior estimación de algunas de ellas, que supuso la reclasificación como suelo urbanizable de la zona norte del sector 1.05 (nuevo sector 1.13), derivó en la nueva clasificación de la zona este de la Montaña, manteniéndose así el equilibrio entre suelos urbanizables y sistemas generales, y asimismo el aprovechamiento medio del área de reparto AR.1. Esta clasificación se realizó "de dentro a fuera",

considerándose que beneficiaba en gran medida a la flexibilidad en la ubicación del definitivo trazado de la Ronda Este.

2. El resto de sistemas generales se mantiene, incluyéndose alguno nuevo, como es el caso de las bocanías de las minas del Cerro de la Esmeralda, y eliminándose alguno, como es la previsión de una depuradora en el sur del núcleo, por haberse desclasificado el suelo urbanizable situado en esta área.
3. Se elimina la adscripción de terrenos para su obtención como posible ubicación de la estación del AVE, por desconocerse cual será su ubicación definitiva. El posible trazado del AVE paralelo a la A-66 se ha recogido como una reserva.
4. Se elimina la adscripción de terrenos para ampliación de diversas infraestructuras, al desclasificarse como urbanizable el terreno colindante. Es el caso de parte de los terrenos para la ampliación de la EX 100, al sur del nudo de Aldea Moret, situados ahora en suelo no urbanizable, al haberse desclasificado gran parte de los suelos urbanizables de esta zona.

- SUELO NO URBANIZABLE

En este suelo, se han realizado únicamente pequeños ajustes en la Normativa, para dar respuesta al informe de la Consejería de Medio Ambiente, recogiendo en el documento de Plan General la zonificación de las ZEPA, y los usos permitidos según esta zonificación.

Igualmente, como ya se ha comentado, algunos ámbitos anteriormente considerados suelo urbanizable pasan a considerarse suelo no urbanizable común. Del mismo modo, suelos anteriormente clasificados como sistemas generales de espacios libres en la Sierrilla o en la Montaña, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable protegido, cada uno de ellos conforme a su naturaleza.

- SUELO URBANO

En el suelo urbano, se ha actualizado la información relativa a ámbitos de ejecución del Plan vigente, lo que ha derivado en la clasificación de algunos ámbitos como suelo urbano, que antes estaban recogidos como suelo urbanizable incorporado (UZI). Por tanto, algunos UZI han pasado a considerarse API (áreas de planeamiento incorporado), por estar ya recepcionada por el Ayuntamiento su urbanización. Se ha recogido la regulación de estos ámbitos, con sus ordenanzas, regulación de usos, etc., al efecto de que toda esa información quede recopilada en el documento de Revisión.

Por otra parte, se introduce mayor clarificación en los ámbitos que se consideran suelo urbano consolidado y no consolidado, diferenciándose la gestión de los ámbitos en los que se delimitan APE (áreas de planeamiento específico), en función de su consideración como suelo urbano consolidado o no consolidado. Esta diferenciación se describe en los apartados correspondientes de la Memoria, y tiene su reflejo en el mecanismo de gestión que se prevé para cada uno de los ámbitos. Igualmente se describen pequeñas modificaciones en algunos de estos ámbitos.

- NORMAS URBANÍSTICAS

Se ha eliminando la adscripción de cada uno de los artículos de las Normas Urbanísticas a la ordenación de detalle o estructural, remitiendo la citada adscripción a la regulación de la LSOTEX y

el Decreto 7/2007, a través de una nueva redacción del artículo 1.1.6. "Alcance normativo de la documentación. Ordenación estructural y ordenación detallada".

Se han realizado pequeñas correcciones en artículos citados en el informe de la Dirección General de Urbanismo, para su clarificación, así como otras derivadas de la estimación de diversas alegaciones a la 3ª I.P.

- CATÁLOGO

Tras una reconsideración de los valores tenidos en cuenta a los efectos de la catalogación de los elementos incluidos en el Catálogo, se han descatalogado varios de ellos, y tras la estimación de diversas alegaciones, se ha catalogado algún nuevo elemento. Igualmente, se han modificado las condiciones de protección de otros, permitiéndose en algunos casos la edificación de plantas de ático, cuando lo permitía la protección, evitando con ello la posible limitación singular de estos edificios. Se han solventado además erratas u otras cuestiones de detalle.

- PLANOS

Se han modificado las leyendas y el grafismo de algunos de los planos, para clarificar su interpretación. Se han denominado como de "Ordenación estructural" a los planos de las series 1, 2, 3 y 4. Se ha generado un nuevo plano 5.1, a escala 1/5.000, que completa la serie 5 de calificación del suelo urbano, incorporando únicamente los ámbitos de ordenación (normas zonales, APE, API).

- FICHAS

Se han incorporado en ellas diversas cuestiones, como son el número de viviendas en APE y APR, el número de plazas de aparcamiento público en sectores, etc., y se han homogeneizado las denominaciones de los diversos parámetros (Uso Característico, etc).

Las fichas de API y UZI se han ampliado con las regulaciones específicas de aplicación en estos ámbitos, de forma que el documento recoja al menos los parámetros fundamentales de cualquier zona del territorio municipal.

- ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO

Se ha modificado el Orden de Prioridades en su totalidad, derivado del cambio del suelo urbanizable. Se ha modificado igualmente el Estudio Económico, para realizarlo con un plazo de 15 años. Se han actualizado los presupuestos y los plazos del mismo.

3.5.2. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES

Las modificaciones generadas por los informes sectoriales emitidos a la 2ª y 3ª I.P. son las siguientes:

- **Consejería de Fomento, Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio:** el informe de la Consejería ha generado numerosas modificaciones. La principal, de carácter estructural, y que origina una 3ª Información Pública, es la decisión por parte de la Corporación Municipal de

modificar el modelo de crecimiento adoptado para la Revisión, reduciendo el número de sectores y la extensión del suelo urbanizable, para dar respuesta a algunas de las cuestiones indicadas en el informe. Otras cuestiones de detalle, respecto a la Normativa, Planos, Catálogo, etc., se analizarán posteriormente. En todo caso, se han mantenido contactos y reuniones con la Consejería para la modificación del documento de forma coordinada, tras la Aprobación Definitiva del Plan General.

- **Ministerio de Defensa:** el último informe fue favorable. No se recogen nuevas modificaciones, salvo la introducción de condiciones de desarrollo específicas en determinados sectores afectados por las zonas de seguridad del CIMOV.
- **Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura:** el último informe fue favorable. Únicamente se han recogido, la actualización de los trazados previstos para diversas carreteras en sus estudios informativos (N-521, proyecto constructivo de la variante centro, y estudios informativos de la variante norte, sur y este, y variante de Malpartida), así como puntualizaciones en ámbitos de ordenación para el acceso a la variante de la N-630.
- **Consejería de Desarrollo Rural:** el último informe fue favorable, sin prescripciones, salvo el mantenimiento de las condiciones ya tenidas en cuenta en el documento sometido a 2ª Información Pública. No se incluye modificación alguna en este sentido, salvo la desaparición de la ordenación detallada en dos de los sectores (antiguo sector 1.03, actual 2.01; antiguo sector 1.05), manteniendo no obstante como condición de desarrollo en la ficha de los sectores la necesidad de ordenación, en su momento, de la vía pecuaria y Vía de la Plata existentes en ellos.
- **Diputación Provincial:** Se han producido algunas modificaciones de adscripción o inclusión de sistemas generales en sectores urbanizables cuyo titular es la Diputación, así como en la asignación de usos a los diversos sectores, debidos a la reestructuración del suelo urbanizable en su totalidad. Sin embargo, no se ha efectuado ninguna modificación de criterio, sino los ajustes lógicos generados por la modificación del documento. Como consecuencia de las prescripciones realizadas a la Aprobación Definitiva, se ha modificado la ordenación de un ámbito de suelo urbano ubicado en Aldea Moret, así como la clasificación de la CC-38 hasta el cruce con la Ronda Norte como suelo urbano, y alguna otra corrección de detalle, como los accesos al Hospital.
- **ADIF:** El último informe es favorable, condicionado a la emisión de informe favorable del Ministerio de Fomento, Dirección General de Ferrocarriles.
- **Consejería de Infraestructuras y Desarrollo Tecnológico, Dirección General de Infraestructuras:** Los informes a la 2ª I.P., así como a la 3ª I.P., fueron favorables, con las siguientes prescripciones: respecto a la ampliación prevista en la EX-100, se ha ajustado a la sección de 60 m requerida por esta administración, y se ha incluido la rotonda intermedia entre la A-66 y el acceso sur a Aldea Moret. Por último, la previsión del coste de las diversas acciones, se remite a acuerdo posterior entre ambas administraciones (autonómica y local), dentro del marco de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, en el apartado 2.2 del Estudio Económico. En todo caso, los terrenos necesarios para las ampliaciones en el entorno del suelo urbanizable, se obtendrán por parte del Ayuntamiento por cesión del suelo urbanizable que se ejecute, siempre con informes

previos vinculantes de la Administración competente, y se puntualiza que las previsiones de inversiones de otras administraciones en el Plan General no son vinculantes para las mismas.

- **Consejería de Cultura, Dirección General de Patrimonio Cultural:** El informe a la 2ª I.P. fue favorable, sin prescripciones, salvo el mantenimiento de las condiciones ya tenidas en cuenta en el documento sometido a 2ª Información Pública. El informe a la 3ª I.P. fue desfavorable, solicitando la corrección del artículo 7.3.14 de la normativa de protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico, así como la corrección de diversas erratas detectadas en las fichas de Catálogo, cuestiones que se han modificado. Igualmente se solicitó como prescripción a la Aprobación Definitiva, tanto por parte de la Consejería de Cultura como de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la inclusión de un plano específico del PEPRPACC, así como la ampliación de la ficha del mismo con las modificaciones que realiza la Revisión del Plan General sobre su ámbito.
- **Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación, Dirección General de Ferrocarriles:** en línea con el informe a la 2ª I.P., que determinaba que la previsión del documento de Revisión no era compatible con el trazado intermedio del futuro AVE, ni con cualquier mejora del trazado actual al sur del núcleo de Cáceres, en el documento sometido a 3ª I.P. se eliminaron los sectores ubicados al sur del núcleo, que pudieran verse afectados por un nuevo trazado, y únicamente se mantiene el antiguo sector 1.03, ahora denominado 2.01, en el que se ha eliminado la ordenación detallada, y se ha vinculado el desarrollo del mismo al momento en que el trazado del AVE esté definido. En tanto no sea así, se indica como de Prioridad II. El sector se deberá adaptar a ese futuro trazado en su ordenación. El informe al documento de 3ª I.P. indica la compatibilidad de la Revisión con el futuro trazado del AVE.
- **Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, Dirección General de Medio Ambiente:** en el informe recibido al documento de 2ª I.P. se hacían diversas puntualizaciones a la regulación de usos en las zonas ZEPA del municipio. Se incorporó al documento de 3ª I.P. la regulación solicitada por la Consejería, así como las coberturas facilitadas por ésta para la delimitación exacta de ámbitos de ZEPA y zonificación de las mismas. Toda esta documentación se ha contrastado con la citada administración. Por último, en el sector UZI 1.01 El Majón, procedente del desarrollo del Plan Vigente, se han incluido observaciones en su ficha, acerca de la necesidad de realizar Estudio de Incidencia Ambiental para su desarrollo, así como su sometimiento a informe sectorial de la Consejería, por petición de los técnicos de ésta. El informe al documento de 3ª I.P. fue favorable. Tras las alegaciones a la 3ª I.P., los sectores de Estación Arroyo-Malpartida y el ubicado en el Cerro de la Esmeralda, sobre los cuales también se realizaron diversas puntualizaciones en el informe al documento de 2ª I.P., se han definido con una densidad muy reducida, para procurar la menor incidencia de su urbanización sobre el Medio. Se añade, a raíz de una prescripción a la Aprobación Definitiva, la necesidad de realizar un estudio específico de esta zona previamente a su desarrollo.
- **Consejería de Economía:** en el informe emitido a la 3ª I.P., solicita la inclusión de algunas cuestiones de carácter normativo, en cuanto a la previsión de redes de telecomunicaciones en las nuevas urbanizaciones. Se han incluido las citadas prescripciones en normativa.
- **Consejería de Educación:** en el informe emitido a la 3ª I.P., solicita la modificación de condiciones de las obras en edificios docentes incluidos en el Catálogo de Protección. Dichas

prescripciones se han incluido en normativa. Igualmente solicita la reunificación de superficie de algunos equipamientos docentes, por existir algunos insuficientes para las necesidades de los centros a realizar. Se han tenido en cuenta estas solicitudes en la calificación de algunos equipamientos, y se ha incluido en la normativa dicha regulación de superficies a raíz de esta prescripción al documento de Aprobación Definitiva.

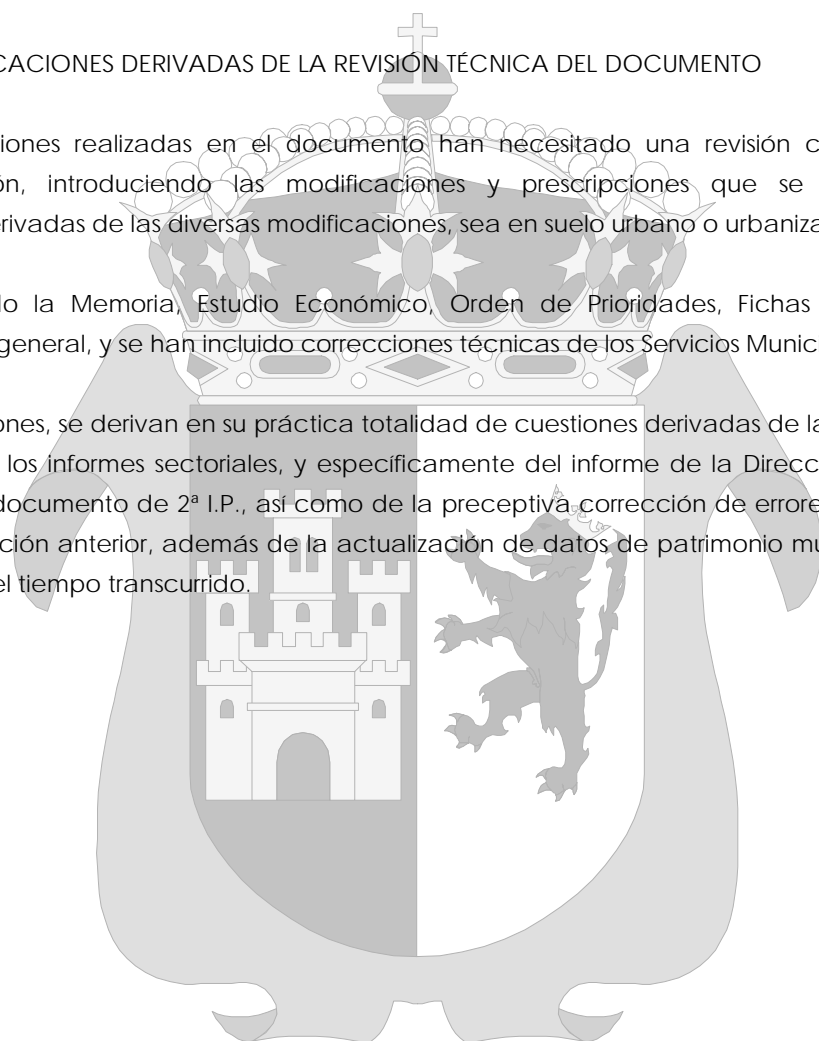
- **Confederación Hidrográfica del Tajo:** el informe emitido previamente a la Aprobación Definitiva fue favorable, con una serie de indicaciones y prescripciones para el desarrollo urbanístico del planeamiento, que se han recogido íntegramente como Anexo en el documento de Normas Urbanísticas.

3.5.3. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA REVISIÓN TÉCNICA DEL DOCUMENTO

Las modificaciones realizadas en el documento han necesitado una revisión completa de la documentación, introduciendo las modificaciones y prescripciones que se han estimado razonables, derivadas de las diversas modificaciones, sea en suelo urbano o urbanizable.

Se ha revisado la Memoria, Estudio Económico, Orden de Prioridades, Fichas de ámbitos, y Normativa en general, y se han incluido correcciones técnicas de los Servicios Municipales.

Estas correcciones, se derivan en su práctica totalidad de cuestiones derivadas de la estimación de alegaciones y los informes sectoriales, y específicamente del informe de la Dirección General de Urbanismo al documento de 2ª I.P., así como de la preceptiva corrección de errores materiales de la documentación anterior, además de la actualización de datos de patrimonio municipal u obras realizadas en el tiempo transcurrido.



CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS

Este capítulo, así como los capítulos 5 y 6, constituyen un resumen de los datos recogidos en el proceso de Información Urbanística, realizado en 2003, así como de las conclusiones alcanzadas en el Avance, realizado en 2004. De todos ellos se realiza un resumen en esta Memoria. Los datos más relevantes recogidos en aquel momento se han ido actualizando en las fases posteriores, como es el caso de los datos de población.

4.1. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO FÍSICO

El municipio de Cáceres tiene una superficie de 1.768,49 km², siendo el mayor de la provincia y de España. Se sitúa al sudoeste de la misma y tiene dos límites geográficos claros: al Norte el Embalse de Alcántara y al Sur las sierras de San Pedro y Montánchez, que lo separan de la provincia de Badajoz.

Teniendo en cuenta la importante extensión del término municipal de Cáceres –el 8,9% de la superficie de la provincia– no es de extrañar encontrar dos municipios enclavados dentro del mismo: Aliseda y Sierra de Fuentes.

Como características fisiográficas y de relieve de Cáceres cabe destacar la Sierra de San Pedro, que se extiende con dirección oeste-sur, al sudoeste del municipio. También se encuentran otras sierras de menor relevancia, tales como la Sierra de los Vidrios al sur, o la Sierra del Portanchito o de la Mosca, al este del núcleo urbano.

Por último, cabe mencionar que gran parte de la extensión total de este municipio es ocupado por la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes". Asimismo, la Sierra de San Pedro, situada al oeste-sur del término municipal, también ha sido declarada ZEPA. Ambas zonas se recogen en la Ley 8/1998 como Espacios Naturales Protegidos de Extremadura. Otras ZEPA del municipio son: Llanos de Alcántara y Brozas, Embalse de Horno Tejero, Complejo Los Arenales, Embalse de Aldea del Cano, Colonias de Cernícalo Primilla de la Ciudad Monumental y Colonias de Cernícalo Primilla de Casa de la Enjarada.

La población del municipio se distribuye entre cuatro entidades, la ciudad de Cáceres, el poblado de Valdesalor (a 13 kilómetros de Cáceres) y los de Rincón de Ballesteros (a 42 Km.) y Estación de Arroyo-Malpartida (a 18 Km.). Las entidades menores vienen perdiendo población desde hace tiempo, pero en los últimos años aumenta el número habitantes del Rincón de Ballesteros. Por su parte Valdesalor tiene cierta presión urbanizadora.

El territorio sobre el que se asienta Cáceres cuenta con un conjunto de elementos de interés, ya mencionados en la Información Urbanística, de las siguientes características:

- a) Sus altos valores medioambientales y paisajísticos, que deberán preservarse.
- b) La importancia de lugares históricos, como auténticos hitos en el paisaje.
- c) Un interesante sistema de comunicaciones, constituido por la red de caminos y vías pecuarias del término, y ligado inicialmente a las tareas agrícolas y ganaderas.

El municipio de Cáceres no ha recibido un tratamiento suficientemente homogéneo, que integre todos sus elementos físicos en un destino común. Se requiere un modelo territorial en el que se inscriban la ciudad, los núcleos y el espacio donde se asientan, con un destino apropiado para cada zona, y un tratamiento del Suelo no Urbanizable que supere el carácter que ha tenido hasta ahora de suelo residual.

Todo ello provoca unas relaciones espaciales desequilibradas, entre el núcleo-ciudad, y los pequeños núcleos anexionados. Este es uno de los principales problemas territoriales del término de Cáceres.

Otros problemas derivados del medio físico surgen por la afectación de las urbanizaciones ilegales sobre algunos elementos naturales que exigen protección. Asimismo, el propio crecimiento de los núcleos poblacionales de Cáceres, exige la ampliación de dotaciones de servicio, y la creación de dispositivos, como son un mayor control de vertidos, la implantación del sistema separativo en algunas áreas aisladas, etc.

En cuanto al contacto entre la ciudad y el espacio circundante, en la actualidad la fachada de la ciudad esta "rota" en la periferia, debido por una parte al crecimiento "a saltos" que se produjo como consecuencia del planeamiento precedente, y por otra a las barreras topográficas naturales.

En resumen, el medio rural exige prestar adecuada atención a su puesta en valor, tanto como medio de autoconservación, con la adecuada graduación de las protecciones, como de equilibrio de las condiciones de vida de la población, potenciando su valor como lugar de ocio e integrando los diversos núcleos de población en su territorio, reequilibrando el mismo y potenciando el "hinterland" de Cáceres, en el que la ciudad resuelva parte de sus necesidades.

Y por otra parte, el núcleo principal requiere un tratamiento de "cosido" entre los diversos e inconexos crecimientos precedentes, y un diálogo de su estructura urbanística con la morfología de su territorio. No se trata de modificar el mismo, sino de favorecer la interrelación entre los espacios urbanizados con mayor presión poblacional, y los espacios libres, tanto urbanos como rústicos, a través de un gradual tratamiento de las áreas de transición entre unos y otros.

4.1.1. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En la identificación de espacios y elementos naturales de especial interés para la conservación se ha seguido la documentación referida a la clasificación de hábitat establecida para la propuesta de Lugares de Interés Comunitario, según lo establecido en la Directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres (en adelante, Directiva Hábitat), así como la información referida a los espacios naturales protegidos que afectan el municipio, según lo establecido en la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

En la tramitación de la propuesta final de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) sólo se han mantenido los hábitat que se encuentran dentro de los límites de los espacios protegidos ya declarados por la legislación extremeña. Así, según se establece en la Ley 8/1998 (disposición

adicional quinta), donde se configura la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, se incluyen en esta Red dos enclaves que afectan al municipio de Cáceres y según lo referido en la Directiva Hábitat pasarán a formar parte de la Red Natura 2000:

- Zona de Protección Especial para las Aves (ZEPA) Sierra de San Pedro (superficie: 83.217 ha).
- Zona de Protección Especial para las Aves (ZEPA) Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes (superficie: 58.036 ha).

Por lo tanto, en relación con ambos enclaves y considerando su interés, el Plan General consideró inicialmente en su desarrollo las especificaciones establecidas en el artículo 6 de la Directiva Hábitat, realizando la correspondiente evaluación ambiental y estableciendo las categorías de protección específicas en el suelo no urbanizable, con adecuada regulación normativa en el Plan General.

Posteriormente, la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, modificó la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y cambió la denominación de las Zonas Especiales de Conservación que pasaron a denominarse Zonas de Interés Regional.

Conforme al artículo 49 de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura "Será obligatoria la existencia de un Plan Rector de Uso y Gestión para, entre otros, las Zonas de Interés Regional". De este modo, se ha publicado en el DOE de fecha 14 de septiembre de 2009, la Orden de 28 de agosto de 2009 por la que se aprueba el "Plan rector de uso y gestión de la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes"; asimismo, se ha publicado en el DOE de fecha 16 de octubre de 2009, la Orden de 2 de octubre de 2009 por la que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional "Sierra de San Pedro".

Conforme al artículo 52 de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura "Los Planes Rectores de Uso y Gestión tienen un carácter vinculante para Administraciones y particulares y prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico. Si sus determinaciones fueran incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes".

En esta línea, en el documento del Plan General se han reflejado los últimos datos indicados por la Consejería de Medio Ambiente acerca de los PRUG y la zonificación final de la ZEPA.

Todas las propuestas del Plan General serán coherentes con los objetivos de conservación establecidos en los documentos de planificación de los espacios protegidos afectados, respetándose los límites establecidos de las ZEC-ZEPA, así como las restricciones de uso establecidas en la Ley 8/1998 y la Ley 9/2006.

Esta situación enlaza con lo regulado por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que establece en su artículo 11 las condiciones de pertenencia al Suelo No Urbanizable.

También se identifican sobre el municipio de Cáceres un conjunto de Áreas Importantes para las Aves (IBA, Important Bird Areas) que cubren, casi en su totalidad, la superficie municipal. Estas cuatro áreas (Sierra de San Pedro, nº 291; Brozas-Membrío, nº 293; Malpartida de Cáceres-Arroyo de la Luz, nº 294; Llanos entre Cáceres y Trujillo-Aldea del Cano, nº 295) se incluyen también en zonas de suelo no urbanizable en el Plan General.

Sin embargo, los principales territorios de cría de las especies de interés y protegidas, se concentran en las áreas montañosas, más inaccesibles y donde se mantiene el buen estado de conservación de los ecosistemas y las poblaciones animales de los que dependen las principales aves de presa. El área urbana de Cáceres, que representa la mayor presión sobre el entorno (y seguirá haciéndolo en el marco temporal del Plan General en revisión), se encuentra alejada de dichas áreas de mayor interés para la protección de la fauna, por lo que, inicialmente, no pueden deducirse impactos significativos sobre las poblaciones presentes de las especies más vulnerables y amenazadas.

Aún así el Plan General plantea su clasificación de suelo de forma que se evite desplazar las poblaciones existentes alejándolas de los espacios de distribución próximos a las áreas urbanas como consecuencia de una urbanización extensiva que ocupe sus zonas de querencia. En este sentido cobran especial significación las propuestas tendentes a la protección de los enclaves arbolados del área periurbana de Cáceres.

En el caso de los restantes espacios urbanos del municipio de Cáceres, se trata de núcleos de menor importancia que ejercen una presión de menor magnitud sobre su entorno.

Los cursos de agua y humedales existentes en el municipio de Cáceres constituyen un elemento natural de excepcional interés, componiendo el conjunto de alta diversidad que caracteriza el territorio. Buena parte de los enclaves de mayor interés se han incorporado al listado de hábitat de interés (conforme a lo establecido en la Directiva Hábitat).

Dentro del municipio de Cáceres son numerosos los espacios de dominio público hidráulico que exigen de actuaciones concretas que impidan su deterioro y favorezcan su protección integral, destacando las orillas y márgenes de sus grandes embalses, Alcántara, Salor y Guadiloba, principalmente. En este sentido se realizarán propuestas que permitan complementar, desde el ámbito municipal, las medidas de gestión del dominio público hidráulico realizado por el Ministerio de Medio Ambiente (Confederaciones Hidrográficas del Tago y del Guadiana).

El área periurbana de Cáceres cuenta con un conjunto de elementos de especial interés que llevará a la definición de propuestas específicas de protección y conservación, al tratarse, además, de un espacio directamente afectado por las propuestas de crecimiento del área urbana. En esta situación se establecen medidas específicas de protección para los espacios montañosos que flanquean el área urbana de Cáceres (cordal montañoso de la Sierrilla y Sierra de la Mosca, que recorre el área urbana con sentido NO-SE), así como para algunos espacios del área periurbana (por ejemplo, los enclaves de El Junquillo y Corchuela, situados al sudoeste del casco urbano), creándose áreas de suelo no urbanizable o garantizando su destino final como espacios libres, que garanticen la conservación del territorio natural en el espacio periurbano de Cáceres, con criterios definidos para permitir el desarrollo sostenible de nuevas infraestructuras.

En relación con la litología del terreno, hay que destacar el complejo litológico-hidrológico-medioambiental situado al sur del área urbana de Cáceres conocido como El Calerizo, donde los materiales calcáreos permiten la existencia de un acuífero cárstico de interés y donde se realizó, años atrás, una importante actividad extractiva de rocas industriales. Las singulares características de este enclave, los importantes condicionantes geotécnicos y medioambientales obligan a

considerar todo el área como de actuación singular, de manera que se evite la problemática existente: potencial contaminación de aguas subterráneas, impacto visual de extracciones mineras, colapso de suelos, edificaciones ilegales, acumulación de residuos, afección a elementos naturales de interés, etc.

La presencia de enclaves dentro de El Calerizo con interés especial (fuentes cársticas, yacimientos paleontológicos, formaciones vegetales bien conservadas, cuevas, etc.) aconseja una zonificación, ordenación y asignación de usos que terminen con su actual proceso de deterioro y favorezcan la revitalización del entorno periurbano de Cáceres.

En referencia a los elementos del patrimonio histórico se han considerado todos los yacimientos (arqueológicos y paleontológicos) y elementos etnográficos (además de los elementos de interés arquitectónico o artístico), con objeto de definir elementos y espacios concretos en el Plan General y establecer o remitirse a la correspondiente normativa reguladora, en conformidad con lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, con especial consideración de lo establecido en su artículo 30 respecto al impacto ambiental y el planeamiento urbanístico.

Continuando con las restricciones consideradas desde el punto de vista geotécnico, las áreas con condiciones constructivas desfavorables se concentran en la Sierra de San Pedro, si bien el piedemonte serrano presenta condiciones favorables en ambas vertientes y en el extremo más occidental del espacio serrano, siendo predominantes en este espacio los problemas de tipo litológico y geomorfológico.

La práctica totalidad de la superficie municipal presenta condiciones constructivas aceptables, aunque son frecuentes los problemas de tipo geomorfológico, litológico y geotécnico. En el entorno del área urbana de Cáceres son predominantes los problemas de tipo litológico y geotécnico (con referencia concreta al área de El Calerizo), siendo desfavorables en el área más abrupta de la Sierra de la Mosca.

La información sobre vías pecuarias se ha incorporado al análisis, de manera que el conjunto de propuestas garantizará las anchuras legales establecidas por la legislación vigente (Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias: Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura), protegiendo el complejo entramado de cañadas, cordeles, veredas y coladas del municipio de Cáceres. El Plan General establece medidas específicas para la protección del dominio público definido en las vías pecuarias conforme a lo establecido en el artículo 12 de la referida Ley 3/1995.

Será de aplicación detallada lo establecido en el artículo 29 de Decreto 49/2000, en lo referente a posibles modificaciones de trazados de vías pecuarias que pudieran verse afectados por nuevos crecimientos. Estas posibles variaciones deberán asegurar la integridad superficial, la continuidad del tránsito ganadero y la idoneidad de los itinerarios para el resto de los usos compatibles y complementarios, favoreciendo y potenciando de entre todos ellos el uso de estas vías como conexiones peatonales naturales de tránsito entre las áreas urbanas, urbanizables y rústicas del municipio. Este es uno de los mayores potenciales naturales de Cáceres, considerado desde el primer momento como pieza clave integrante de la Revisión.

En este mismo sentido se establecen medidas que permitan la conservación de la red de caminos tradicionales dentro de las previsiones urbanísticas del Plan General, con especial atención a la Vía de la Plata (que cruza el municipio de Cáceres con un trazado casi coincidente con la carretera N-630), camino en actual proceso de recuperación como elemento clave en la estructuración territorial norte-sur.

En definitiva, se diferencia dentro del conjunto territorial del municipio de Cáceres la zona del alfoz de la ciudad de Cáceres, con un área periurbana que mantiene importantes valores y elementos de interés medioambiental, sometidos a una notable presión de uso relacionada con la propia dinámica socioeconómica de la ciudad, además de un significativo deterioro correlacionado con lo anterior, que ha motivado la degradación del espacio periurbano, urgiendo la regulación de usos que ha permitido, de forma irregular en muchos casos, la urbanización de enclaves de especial interés que deben ser paulatinamente recuperados para el uso público (Sierrilla, Sierra de la Mosca, El Calerizo).

El Plan General concreta medidas específicas de protección de los numerosos enclaves y elementos de especial interés natural para la conservación, ajustándose al planeamiento de los espacios protegidos existentes, considerando los enclaves de mayor interés medioambiental y presentando una clasificación del suelo que garantice su conservación y desarrollo sostenible.

4.1.2. LOS NÚCLEOS AISLADOS

Ya se ha comentado la existencia de tres núcleos menores en el municipio de Cáceres, la pedanía de Valdesalor, y los núcleos de Rincón de Ballesteros y Estación Arroyo-Malpartida.

En los años 70 las entidades menores pierden habitantes, en el caso de la Estación de Arroyo-Malpartida por la menor frecuencia de parada de los trenes al entrar en competencia el ferrocarril con el transporte interurbano de autobuses, el transporte de mercancías por carretera y el aumento del parque automovilístico; las otras entidades tienen una dedicación agraria y su población ha emigrado como en el resto del mundo rural cacereño.

En los últimos años ese proceso se invierte en Rincón de Ballesteros, aunque se trata de un incremento muy moderado. El único núcleo con alguna actividad urbanizadora es Valdesalor, en donde se ha construido algún chalet.

También se ha reducido de manera drástica la población que vive en diseminado, generalmente en casas vinculadas a una explotación agraria. En 1970 había 2.856 personas viviendo en diseminado y en la actualidad hay 295 (este colectivo parece que se ha estabilizado pues cinco años antes había 271 personas).

El hecho es que cada vez hay más habitantes del municipio que viven en la ciudad de Cáceres; si en 1970 era el 94,6% en el año 2003 son ya el 99,1%.

Por otra parte, dos de los núcleos (Valdesalor y Rincón de Ballesteros), se encuentran incluidos en el ámbito de la ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes y en la de Sierra de San Pedro, respectivamente, por lo que su posible crecimiento futuro está a expensas de lo que establece el

documento de planificación de la ZEPA. El Plan General regula en todo caso el futuro de las tramas existentes en ambos núcleos, y el uso de los espacios circundantes, respetando la legislación existente sobre ellos. En este sentido, a raíz de la aprobación del PRUG Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, el documento de Aprobación Provisional de la Revisión establece un sector urbanizable para posibilitar el crecimiento del núcleo de Valdesalor, puesto que el PRUG lo admite en su regulación de usos, determinando alrededor de este enclave una zona de uso general. En cuanto a los asentamientos existentes, el principal cometido del Plan General debe ser garantizar la conservación de sus valores como asentamientos singulares, entre los que destaca la unidad de planeamiento que les dió origen.

En el caso de Estación Arroyo-Malpartida, el Plan General ha estudiado su conformación y sus relaciones con el núcleo principal de la ciudad, para darle una regulación adecuada, tanto a la trama existente como a los futuros crecimientos. Su origen, alrededor de la estación, hace que en este núcleo la prioridad sea garantizar el adecuado tratamiento de su débil entramado y urbanización, para poner en valor sus innegables valores como asentamiento singular.

En cuanto al diseminado, en numerosas zonas existe presión urbanizadora de segunda residencia, que ha dado lugar a actuaciones ilegales, estudiadas por el Plan. Dentro de éstas, existen situaciones graves, en el entorno de las ZEPA, cuya solución debe regularse en los documentos de planeamiento de las mismas, puesto que las compatibilidades de uso y zonificación de un espacio natural protegido no son objeto del Plan General, que en todo caso sí debe ser respetuoso con la legalidad vigente, y favorecer con la clasificación y calificación del suelo el respeto a normas de carácter supramunicipal.

En zonas donde se han producido estas mismas actuaciones ilegales, pero fuera de los espacios naturales protegidos, el Plan General ha estudiado estas situaciones, dándoles en todo caso a las distintas áreas una regulación de uso adecuada a los valores territoriales existentes.

4.2. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA DEMOGRAFÍA

Desde el planeamiento urbanístico la incidencia sobre la variable población se puede hacer desde dos puntos de vista: con la calificación de suelo residencial y productivo y con la política dotacional.

Lo que ha caracterizado a la población de Cáceres en los últimos años – y en ello no se diferencia en nada al resto del país– es la fuerte caída de la fecundidad, que en algo más de dos décadas ha reducido el número medio de hijos por familia a poco más de uno, haciendo innecesaria la construcción de colegios, con la salvedad de los nuevos desarrollos urbanísticos. Al mismo tiempo, se incrementaba la esperanza de vida de la población.

Las corrientes migratorias que afectaron a Extremadura en la posguerra y la etapa del desarrollismo han cesado, por lo menos con la virulencia que tuvieron en aquellos momentos. A Cáceres siguen llegando porque las capitales de provincia han sido uno de los destinos tradicionales de esos flujos, pero con una intensidad menor porque los pueblos del interior tienen una población muy envejecida y ya hay poca gente en edad de emigrar.

De este modo, la población del municipio crece por el saldo inmigratorio neto que le llega y por un crecimiento vegetativo cada vez menor, porque su población también envejece y la mortalidad se incrementa mientras que la natalidad es declinante.

Pero aparte del crecimiento registrado –es decir, empadronado en el municipio- hay otros dos factores de aumento demográfico, difíciles de cuantificar pero cuya presencia se refleja en el pujante sector inmobiliario:

- Estudiantes universitarios -unos 15.000, de los cuales es posible que dos tercios sean de fuera-, para los que ha surgido un mercado de pisos en alquiler que mucho tiene que ver con el “boom” inmobiliario de los últimos años.
- Foráneos no interesados en empadronarse. En los últimos años ha crecido el número de extranjeros que han venido a trabajar a Cáceres (en la actualidad pueden ser, quizá, 1.300); sin embargo la experiencia señala que la mayoría de estas personas se empadronan. Los que no lo hacen pueden ser personas que quieran seguir empadronadas en su pueblo por las ventajas que eso les conlleva (menor tributación, coto de caza, etc.), o que trabajen temporalmente en el municipio (profesores de la Universidad o de la empresa privada).

Cáceres, como otros municipios, intenta conocer su población real que es a la que le da servicios y prestaciones. Si la población empadronada supera los 87.000 habitantes, la real pudiera estar cerca de los 100.000. Queda por saber que parte del “boom” inmobiliario es especulativo o responde a otras motivaciones (comprar un piso como inversión y para cuando los hijos vayan a estudiar a la Universidad, o situarse cerca del equipamiento sanitario y asistencial para cuando llegue la jubilación) y cual responde a un verdadero asentamiento de población.

Pero ese problema, sin dejar de ser importante, es menor. El mayor problema que tiene la ciudad es el desequilibrio entre las áreas homogéneas o zonas que la conforman, problema común a la mayoría de las ciudades, pero que en Cáceres, con las infraestructuras y equipamientos básicos resueltos, se puede encarar ahora.

La ciudad está creciendo en su periferia generando unos barrios de población joven que está formando su familia y que necesita guarderías infantiles, colegios, bibliotecas y zonas deportivas; en el centro de la ciudad vive una población envejecida con unas demandas asistenciales muy concretas. En el primer caso no hay problemas de suelo, las cesiones del planeamiento permiten la localización de las dotaciones necesarias. Más difícil es encontrar espacio en el centro de la ciudad.

Para luchar contra la emigración del centro, su pérdida de población y su progresivo envejecimiento -no hablamos ya del Casco Antiguo, en el Centro Nuevo hay casi un 20% de ancianos y los niños apenas sobrepasan el 10%, mientras que los hogares unipersonales son prácticamente el tercio de todos los hogares-, es necesaria una política decidida de rehabilitación de la edificación, cuando no su remodelación sin perder la unidad del conjunto. También es una buena medida el aumento dotacional, aunque sea en la edificación ya existente.

En barrios tradicionales como Aldea Moret, y más recientes y con fuerte crecimiento, como es el caso de la Mejostilla, los problemas de falta de equipamiento, en ocasiones por la escasez de

ejecución de los mismos sobre las zonas de cesión, vienen a acrecentar los que proceden de las situaciones de marginalidad de una parte de su población, sobre todo en el primero de ellos. La mejor articulación con la ciudad, su pérdida de perifericidad por el crecimiento integrado de ésta, es la forma en que el diseño urbano puede contribuir a mejorar su situación.

Hoy se valora cada vez más la calidad de vida de las pequeñas y medianas ciudades, y desde este punto de vista se debe contemplar la moderadamente positiva evolución demográfica del municipio, como una posibilidad de aumentar los estándares urbanísticos que faciliten esa calidad de vida, eliminando las diferencias existentes entre zonas de la ciudad.

4.3. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

La mayor articulación del territorio en Extremadura ha venido liderada por la desconcentración de los servicios públicos y la mejora de las infraestructuras viarias. El sistema de asentamientos contempla, en su primer nivel, el triángulo Mérida, Badajoz y Cáceres y una formación más distribuida en la que se integran Plasencia, Don Benito y Villanueva de la Serena. Pero el papel de estas seis ciudades como centros articuladores se reduce a centros de actividad comercial y de servicios de la región; el resto de los sectores productivos no inciden en una articulación regional, el sector industrial tiene escasa importancia con claro predominio del sector agroalimentario y bajo nivel de producción.

El análisis sectorial de la distribución de las actividades económicas en la actualidad, presenta, en el municipio, un elevado porcentaje de actividad en el sector servicios, el 85,5% de las licencias en el año 2002, lo cual nos permite afirmar que nos hallamos ante una economía claramente terciarizada.

Cáceres es el centro de servicios más importante de la provincia pero no es el motor que la dinamiza; el carácter agrario, unido a una pequeña industria de transformación de productos del campo, sigue siendo la base productiva de la economía provincial; los servicios -poco desarrollados con excepción de las capitales comarcales-, basculan en torno a estos sectores. Esta es una realidad difícil de cambiar por la perifericidad de la región extremeña, y el paso del AVE no va a trastocar el papel que ocupa la ciudad en la red urbana española, pero sin duda alguna la ciudad ganará accesibilidad a Madrid y Lisboa, con lo que ello supone para la ubicación de determinadas empresas, al facilitarse sus relaciones comerciales.

En general la actividad económica, y en particular la vocación terciaria de Cáceres, adolece de una doble carencia:

- a) La falta de mayor adecuación de su oferta de servicios a las demandas de la sociedad actual, especialmente como argumento de atracción poblacional.
- b) La falta de un umbral adecuado de actividad productiva interna que genere unos niveles mayores que los actuales de demanda de servicios.

Los problemas económicos de Cáceres se encuentran íntimamente relacionados con los problemas demográficos ya descritos. Tal como se ha venido exponiendo, su solución debe optar por un nuevo carácter metropolitano para el espacio provincial de Cáceres, a través del desarrollo

de actividades productivas en áreas estratégicamente ubicadas en relación con las grandes infraestructuras, fuera del núcleo histórico de la ciudad.

Debe combinarse la oportunidad de la aparición de un buen sistema de comunicaciones con la periferia (la duplicación de calzadas de diversas carreteras estatales y autonómicas, al menos en el entorno próximo de la ciudad), y por supuesto con el resto del territorio (la construcción de la Autovía de la Plata; la llegada del AVE hasta Cáceres), así como la potenciación de la calidad medioambiental del entorno, para la implantación de sectores productivos en alza, como la industria tecnológica y la transformación y comercialización agroalimentaria; y al mismo tiempo para una ampliación de la oferta terciaria y del turismo, tanto en el sentido tradicional del mismo, al tratarse de una ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad, como en el del moderno concepto de turismo medioambiental de calidad, para lo que sin duda ofrece condiciones excepcionales.

4.4. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO URBANO

El desarrollo urbano de Cáceres a lo largo de su historia, y el más inmediato originado por el Plan General de 1998, han generado un modelo de ciudad radioconcéntrico, que propiciaba un crecimiento a saltos y en coronas periféricas, a base de polígonos residenciales de desigual relación y conexión entre sí.

El fomento de la accesibilidad al Casco Histórico por parte del vehículo privado, que es fruto de este modelo, entra en abierta contradicción con los criterios de recuperación ambiental y peatonal que hoy se reclaman.

La posibilidad que ofrecía el Plan de expansión de la periferia, unida a la degradación de los tejidos más antiguos, ha acrecentado el abandono de la ciudad existente, y el crecimiento de la ciudad perimetral. Urbanísticamente, la intervención municipal en la orientación del crecimiento ha sido limitada, acrecentado este hecho por el desarrollo de diversas Reclasificaciones.

Esto, unido al insuficiente desarrollo del sistema infraestructural (las rondas, la definitiva solución del trazado urbano del ferrocarril, la relación entre el transporte peatonal, rodado privado y público, etc.), incide más aún en los problemas de la ciudad de fragmentación, que se siguen enfocando con visiones muy sectoriales. Esta falta de desarrollo de la estructura afecta también en cierto modo a los núcleos aislados.

Por otro lado, tan sólo alguno de los núcleos ha mostrado pequeños procesos de atracción de vivienda unifamiliar para segunda residencia. Sin embargo la intensidad de estos procesos es muy baja.

En resumen, los problemas fundamentales del medio urbano de Cáceres se centran en la falta de una verdadera puesta en valor del casco, el insuficiente desarrollo de los sistemas generales e infraestructuras de comunicación, y el crecimiento perimetral de la ciudad sin un desarrollo equilibrado de los espacios intersticiales entre las diversas zonas, y entre éstas y el centro, unido a la escasez de tratamiento de los núcleos aislados por parte del planeamiento.

Del estudio de la vivienda en la población de Cáceres, se extrae que la dinámica inmobiliaria desde 1980 ha sido tal que el 50% de sus edificios son posteriores a esta fecha. Incluso acotando más el periodo, desde 1990 se construyen en la ciudad más edificios que en las tres décadas anteriores.

A pesar de tener un parque de viviendas muy amplio, se detectan en Cáceres problemas relacionados con el acceso a la vivienda de determinados sectores de la población.

En los últimos años se ha detectado un incremento de población en dos grupos muy específicos: los estudiantes universitarios residentes en Cáceres y en alguna medida la inmigración. Estos grupos generan una gran demanda de viviendas en régimen de alquiler, de las que existe cierta escasez, o en las que el aumento de precio ha generado que no se ocupen en la medida en que sería necesario.

Al mismo tiempo la expansión del sector y el aumento de precio de la vivienda libre experimentado, reduce la producción de viviendas de protección oficial, con lo que algunas capas de la sociedad, a pesar de existir gran número de viviendas, no pueden acceder a ellas. Este problema se ha paliado en parte en los últimos años con la incorporación al mercado de diversas promociones, en algunas zonas objeto de proyectos de reclasificación.

Por último, en Cáceres no se ha desarrollado suficientemente la rehabilitación, como proceso de creación de viviendas regulado e incentivado. En una ciudad como Cáceres, Patrimonio de la Humanidad, sería necesaria una política de rehabilitación que impidiera la obsolescencia de edificios de cierto valor, y la desaparición paulatina en las áreas centrales del uso de vivienda, factor que activa la vida en la ciudad.

Aunque se puede impulsar la rehabilitación con diversos incentivos, es necesaria una puesta en valor de las áreas centrales, en cuanto a accesibilidad, dotaciones, etc., que haga deseable para la población y la promoción ubicarse en este ámbito.

En cuanto a la tipología preferida por la población, existe escasa cultura por la rehabilitación de viviendas; aumenta el gusto por la ciudad jardín y vivir en viviendas unifamiliares, sea en colonia de chalets o en adosados; escasa promoción de viviendas de protección oficial, y por último, retroceso considerable de la vivienda en alquiler, cuando la demanda de estudiantes e inmigrantes no hace más que crecer.

Es por tanto necesario proporcionar desde el planeamiento una mayor diversidad tipológica, encauzar la demanda de sectores de población que hoy no pueden acceder al mercado y potenciar la rehabilitación.

4.5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA PROPIA ORDENACIÓN URBANA

4.5.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Como se ha descrito pormenorizadamente en el Capítulo 1, apartado 1.2 de esta Memoria, el Plan General de 1998 en suelo urbano identificó áreas homogéneas o distritos en función de la historia y

desarrollo urbanístico de la ciudad, buscando sin duda los factores que intervinieron en su configuración. Sin embargo, se aprecia en la normativa de ordenación de estas zonas una excesiva particularización, tanto en condiciones edificatorias como de uso, que ha devenido en una falta de flexibilidad en el planeamiento, que en algunos casos ha producido la necesidad de modificaciones puntuales sucesivas.

En cuanto a las unidades de ejecución, aunque el Plan vigente intentó solucionar problemas puntuales de la trama, existen áreas donde estas unidades de ejecución no se han desarrollado, y donde es necesario revisar la problemática de la zona para plantear nuevas ordenaciones. Este es el caso de zonas como Aldea Moret, Charca Musia y otras de menor entidad, especialmente en la periferia del Casco Histórico.

El suelo urbanizable programado, así como gran parte del no programado, ya se ha comentado que se ha desarrollado en su práctica totalidad. Los problemas que surgen en los nuevos desarrollos se derivan más bien de los proyectos de reclasificación que surgieron en paralelo al desarrollo del suelo urbanizable. Al no estar previstos por el Plan vigente, en muchos casos han aparecido nuevos conflictos en el cosido de las tramas; al mismo tiempo, la falta no ya de gestión, sino de ejecución, ha generado en algunos lugares la ausencia de equipamientos, o como mínimo, el escaso desarrollo de éstos sobre los suelos donde estaban previstos en los diversos planes parciales, lo que origina grandes espacios vacíos que es fácil apreciar entre unos desarrollos y otros.

En cuanto al suelo no urbanizable, la fragilidad en el entorno paisajístico que el Plan vigente pretendía solucionar, en muchos casos se ha agravado, y esto, unido a nueva legislación sectorial que es preciso tener en cuenta, así como la nueva legislación urbanística, hace que el suelo no urbanizable tenga que reestudiarse en su conjunto, con objeto de adaptar de la manera más realista posible las diversas categorías, tanto en su régimen de usos como en su delimitación, a la realidad física existente en el municipio.

4.5.2. LOS SISTEMAS GENERALES

a) La Red de comunicaciones.

- Red viaria

Las previsiones que hacía el Plan vigente en cuanto a la creación de nuevos viarios al servicio de los nuevos urbanizables se han ido desarrollando de forma más o menos paralela. Sin embargo, la aparición de las urbanizaciones procedentes de proyectos de reclasificación ha generado un desfase en la ejecución de algunos viarios, previstos en el suelo urbanizable no programado, pero que los proyectos de reclasificación no contemplaban. Esto produce que ciertas zonas urbanizadas de Cáceres, y en la actualidad en pleno funcionamiento, dependan de viarios y cruces inadecuados, en algunos casos entre vías urbanas e interurbanas.

Es necesario el remate de las rondas, así como el tratamiento de las carreteras en su transición desde el exterior hasta el acceso al núcleo de la ciudad para obtener un adecuado carácter urbano de las mismas.

- Sistema Ferroviario

En cuanto al sistema ferroviario, el problema fundamental que presenta, al igual que ocurre en otro gran número de ciudades españolas, es que el crecimiento de la ciudad ha producido que el actual trazado ferroviario haya sido en gran parte absorbido por la trama urbana, creando con ello los inevitables problemas que representa la existencia de una barrera, únicamente franqueable en un punto, muy problemático, dentro del casco urbano de Cáceres.

No sólo el trazado propiamente dicho representa un problema para el equilibrado desarrollo de la ciudad, sino que la ubicación de la estación, lejos del centro urbano, hoy tampoco presenta las ventajas de proximidad al ciudadano que tiene en otras ciudades españolas. Del mismo modo, se requiere ordenar también el tráfico de mercancías, de forma que constituya un valor añadido en la ubicación de actividades económicas en la ciudad de Cáceres, sin constituir un problema el acceso de tráfico pesado ni la carga y descarga de mercancías.

De todo lo anterior se deduce la necesidad de una nueva ordenación para la futura estación de mercancías y viajeros, en localización integrada que permita la creación de intercambiadores modales, entre tráficos viarios y ferroviarios, aprovechando la proximidad de la nueva Autovía de la Plata, y que incluso favorezcan la instalación de nuevas empresas, activando la economía del municipio.

b) Los equipamientos.

Aunque Cáceres se puede considerar como una ciudad básicamente bien equipada, como así lo atestiguan los estudios realizados para la Información Urbanística, si se estima necesaria la recuperación de algunos "contenedores" históricos para tal uso, cuestión que el Plan de 1998 no contemplaba, limitándose a su sustitución por el uso residencial.

Como únicas carencias de carácter general en este sentido, se puede mencionar por una parte la necesidad de ampliación de los recintos feriales, que deberá ser contemplado en las previsiones del suelo urbanizable. Igualmente, al ser Cáceres una ciudad universitaria, se deberá prever la posible adecuación de los suelos calificados para este uso. Otras carencias de índole local se estudiarán en la ordenación de los espacios urbanos no consolidados.

c) Los espacios libres.

El sistema de espacios libres de Cáceres se puede decir desde un punto de vista general que es adecuado. No obstante, se ha de intentar completar el mismo, en las zonas más urbanas, con el fin de conseguir una distribución uniforme de los espacios libres de carácter general y local.

La carencia más importante que presenta la ciudad actual es el inadecuado tratamiento de los bordes de la ciudad con su espacio periférico. La apuesta más valiente que debe asumir la Revisión es la adecuación de estos bordes, obteniendo para la ciudad un sistema de zonas verdes de carácter dinámico, que conecten con los suelos protegidos de la periferia, preferiblemente, a través de los caminos naturales que constituyen las vías pecuarias.

4.5.3. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS

Se deben acometer en la Revisión del Plan operaciones reestructurantes que permitan la incorporación del nuevo trazado ferroviario, ahora en estudio, y posibiliten su futura integración en la trama urbana.



CAPITULO 5. OBJETIVOS

5.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

Los objetivos que se plantean en el nuevo Plan General Municipal de Cáceres, se pueden diferenciar en objetivos generales y objetivos sectoriales. Los primeros constituyen una declaración de principios sobre la esencia de lo que ha de ser el proyecto de futuro que se ofrece a la ciudad de Cáceres para el desarrollo de la misma en este arranque del siglo XXI. Los segundos se definen en paralelo con las políticas sectoriales ya contempladas en el documento de Avance Interno y constituyen los objetivos concretos que el nuevo Plan General persigue conseguir.

Con el citado carácter general se plantean los siguientes objetivos.

- a) **Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general**, en las condiciones establecidas en la LSOTEX y demás normas aplicables.
- b) **Establecer una adecuada ordenación urbanística de Cáceres** de forma que se favorezca:
 - 1º La consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
 - 2º El desarrollo socioeconómico equilibrado, sostenible y racional de la ciudad. La integración y articulación del territorio municipal y su conexión con el exterior, así como su capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
 - 3º La mejora de la calidad de vida y de la cohesión social de la población cacereña, en especial mediante su acceso al uso de las dotaciones urbanísticas públicas y al disfrute de los patrimonios cultural y natural del municipio. La cohesión social requiere el “cosido” de la trama urbana y la integración de áreas actualmente dispersas y desestructuradas.
 - 4º La protección del medio ambiente y de los patrimonios cultural y natural, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio, de forma compatible con la satisfacción de las necesidades crecientes de recursos, con el desarrollo de los sistemas productivos y de las comunicaciones, así como de la urbanización. Todo ello con el respeto a las peculiaridades locales.
 - 5º La potenciación de los aspectos patrimoniales y del disfrute cultural de Cáceres como Ciudad Patrimonio de la Humanidad.
- c) **Impedir la especulación del suelo, asegurando la participación de la comunidad social**, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos y privados.
- d) **Garantizar la equidistribución** o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados, en proporción a sus aportaciones.
- e) **Promover y facilitar la ejecución coordinada** de todas las competencias administrativas legalmente atribuidas al Ayuntamiento para la gestión de intereses públicos, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el control del uso del suelo.
- f) **Desarrollar la potencialidad de la posición geoestratégica de Cáceres** entre el Centro de la Península y el Arco Atlántico (Portugal).

La consecución de los objetivos generales anteriormente expuestos permitirá optar a Cáceres a ser designada en algún momento Capital Europea de la Cultura.

5.1.1. REESTRUCTURACIÓN FUNCIONAL DEL TEJIDO URBANO

La organización de la ciudad a partir de la segregación espacial por usos exclusivos, -barrios residenciales, polígonos industriales y centros comerciales y de negocios-, produce ciudades en las que se pierde una característica histórica que ha sido fundamental en la vida urbana: la relación social, la convivencia entre sus habitantes.

El nuevo Plan General de Cáceres preconiza la mezcla de usos, actividades y funciones en los nuevos desarrollos, así como en aquellas áreas de la ciudad existente donde se proponen proyectos de reforma y/o renovación urbana. En esa mezcla normalmente existirá un uso característico o dominante, que resultará mayoritario, pero adoptando las medidas oportunas para que no sea exclusivo.

5.1.2. CONSERVACIÓN AMBIENTAL

- a) **Conservar piezas o elementos de la estructura urbana** que forman parte de la memoria colectiva de Cáceres.
- b) **Conservar el paisaje natural y sus componentes individualizados** (acuíferos, masas forestales, vistas panorámicas etc), incrementando la calidad de los espacios públicos y zonas verdes. Este objetivo perseguirá la defensa de los recursos ecológicos existentes en las áreas urbanas y periurbanas a partir de un tratamiento integral de los mismos que permita obtener una auténtica "trama verde" para el conjunto del tejido urbano:

- Tratamiento adecuado para su mejor integración en la ciudad de las áreas naturales de la Sierrilla y Sierra de la Mosca (Montaña).
- Creación de un sistema de parques naturales de utilización dinámica en el eje direccional NO-SE, apoyado en las áreas naturales de la Sierrilla y Sierra de la Mosca.

- c) **Conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico, cultural y medioambiental**, creando una regulación adecuada, que salvaguarde dicho patrimonio de cualquier tipo de agresión externa. Se redactará la normativa adecuada para ello (catálogo de elementos, etc).
- d) **Considerar los criterios de sostenibilidad ambiental en el desarrollo** de las nuevas operaciones urbanísticas.

Se definen por el Plan General medidas dirigidas a reducir el despilfarro en el consumo de agua, especialmente en lo concerniente a la previsión en la urbanización de los elementos necesarios para el riego de espacios públicos y conservación y mantenimiento de parques y jardines.

Se combatirá la contaminación acústica. Se recoge en el Plan General la ordenanza municipal reguladora de este tipo de contaminación.

Se incorporarán normativas encaminadas a eliminar o paliar otros tipos de contaminación ambiental, como puedan ser las antenas de telefonía, radio, etc., de las que se regularán las condiciones para su posible ubicación y configuración.

5.1.3. CONSIDERACIÓN DE LA PARTICULARIDAD DE LOS NÚCLEOS AISLADOS

Las características diferenciales a considerar en los núcleos aislados de la ciudad de Cáceres: Valdesalor, Rincón de Ballesteros y Estación Arroyo-Malpartida, surgen al analizarlas desde los

aspectos de su separación a la ciudad, relación con el entorno y características demográficas, procedentes en algún caso del origen de su formación y de la adaptación a las circunstancias socio-económicas del momento actual.

El primer aspecto, separación a la ciudad, determina un nivel inicial de relación con aquella y condiciona el desarrollo demográfico, tanto en su capacidad de absorción de población trabajadora de la ciudad, como en la posibilidad de generar atractivo para desplazamiento de segunda residencia. En este sentido, los 42 Km de separación con Rincón de Ballesteros, los 18 de Estación de Arroyo-Malpartida y los 13 de Valdesalor, son determinantes para observar esta circunstancia en cada uno de ellos.

El segundo aspecto, relación con el entorno, es determinante en la restricción al desarrollo de Rincón de Ballesteros y Valdesalor, al estar situados ambos en ZEPA (y Espacio Natural Protegido), el primero en la de Sierra de San Pedro y el segundo en la de los Llanos. No ocurre así con la Estación de Arroyo-Malpartida, que por tanto, en este sentido, sí posibilita su revitalización. No obstante, la aprobación inicial del PRUG de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, posibilitó la previsión de crecimiento del núcleo de Valdesalor, al incluir al mismo en una subzona de "uso general".

El tercer aspecto, características demográficas y adaptación a las circunstancias socio-económicas del momento, marca una diferencia clara entre las tres entidades.

La población de Rincón de Ballesteros constituye una comunidad rural formada por 170 habitantes. Dicha población procede de gran diversidad de pueblos pero siempre en un marco geográfico próximo al Rincón de Ballesteros, en este sentido destacan Valdefuentes, Alcuescar, Albalá, Malpartida de Cáceres. El origen del poblado se encuentra en 1951 cuando se realiza el cambio de propiedad de la antigua finca al Instituto Nacional de Colonización. Presenta actualmente una gran proporción de personas mayores de 35 años, colonos y obreros que permanecen explotando sus parcelas. La tendencia general de este poblado ha sido a la disminución de la población, aunque recientemente se ha vuelto a producir un cierto aumento, seguramente por circunstancias relacionadas con la segunda residencia.

El poblado de Valdesalor es el núcleo central de la zona regable creada por el desaparecido Instituto Nacional de Colonización, según O.M. del 31-3-1966, que establecía el Plan de Colonización de la zona de pequeños regadíos de la margen derecha del río Salor. Constituye una comunidad rural de 570 habitantes aproximadamente, formado principalmente por colonos de procedencia provincial y más concretamente de los pueblos colindantes a la zona colonizada (Torreorgaz, Torremocha y Sierra de Fuentes). Presenta en la actualidad una notable tendencia a la ampliación de su espacio urbano, al acercarse poco a poco, por su proximidad, a las características de un barrio más de la ciudad.

La Estación de Arroyo-Malpartida, está situada al Oeste de la capital en la carretera comarcal 522 Cáceres-Alcántara. Esta entidad actual es el resultado de la evolución del enclave ferroviario formado a finales del XIX, como consecuencia de la construcción de la línea férrea Madrid-Lisboa en 1881. La tendencia al deterioro de su calidad urbana, debido al estado de recesión demográfica en el que se encuentra a causa de la pérdida de su funcionalidad como enclave ferroviario, se ha visto sustituida en los últimos tiempos por una incipiente demanda de vivienda de temporada y fin de semana, debido tanto a razones ambientales como a la calidad de su caserío.

Este proceso no se ha producido de una manera más rápida por la dificultad que supone el que gran parte de la propiedad de los inmuebles del núcleo son aun propiedad de ADIF.

5.1.4. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Planificar la dotación de equipamientos comunitarios ha respondido a un doble requerimiento en los objetivos: en primer lugar consolidar y completar los existentes o surgidos de manera incipiente, buscando a continuación los nuevos focos de actividad pública, que sumados a los primeros, equilibren la cobertura de las demandas sociales de toda la ciudad; en segundo lugar, buscar a través de la importante capacidad estructurante de los equipamientos comunitarios, la configuración física de la imagen de la ciudad.

Responderían a estos objetivos, refiriéndolos a las distintas actividades que pudieran englobar los siguientes:

- **Actividades de carácter docente: ampliación de la Universidad**, en la zona norte de la ciudad.
- **Actividades de carácter sanitario-asistencial: consolidar la integración urbanística** del nuevo Hospital Provincial y el Centro de Cirugía de Mínima Invasión, también en la zona norte.
- **Actividad de Ocio: Ampliación del Recinto Ferial** en la zona sur, potenciada por la inclusión de un área de carácter terciario, susceptible de canalizar actividad de ocio de iniciativa privada y la posible ubicación a través de la iniciativa pública del Palacio de Exposiciones permanente y del Recinto Multiusos para conciertos.
- **Actividad cultural: integración a través del nuevo eje urbano de Aldea Moret**, generado con la posible desaparición de las vías del ferrocarril, de las intervenciones del Plan Urban y de Alba Plata en el Suroeste, que se pondrían en relación con el centro de la ciudad, donde se desarrolla una gran parte de esta actividad.
- **Equipamientos relacionados con la actividad económica: en el Oeste**, próximos al área donde se ubicará la nueva Estación del AVE, transporte convencional, autobuses, mercancías e intercambiador.
- **Equipamientos relacionados con las actividades de espacios libres**: en torno a un gran eje Noroeste-Sureste que engloba la Sierrilla, Parque del Príncipe, Paseo Alto, Ribera del Marco y La Montaña. Completados en el Suroeste con el Cerro de los Pinos y el suelo rústico protegido de la Dehesa del Junquillo. Todos ellos con posibilidad de entrelazarse a través de la red de vías pecuarias existente.
- **Actividad deportiva: la ampliación de las instalaciones deportivas del Cuartillo** al norte, vinculadas en primera instancia a la Universidad. En el centro la consolidación de la Ciudad Deportiva junto al parque del Rodeo.

5.1.5. INTEGRACIÓN DE LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES, DE LA CIUDAD Y LOS NÚCLEOS AISLADOS DEL MUNICIPIO, CONSERVANDO CADA UNA DE SUS PARTICULARIDADES

Las condiciones particulares de la ciudad de Cáceres en cuanto a extensión y número de habitantes, hacen que sea fácil la posibilidad de compartir los equipamientos comunitarios antes mencionados, si la ciudad dispone de los adecuados Servicios Urbanos y se ha dotado de unos Sistemas Generales de Infraestructuras que faciliten esa relación. Todo ello hace que la cohesión social sea un objetivo posible y en gran medida alcanzable con la estructura urbana planificada.

Con carácter prioritario, en este sentido, se plantea la **integración de la barriada de Aldea Moret**, como gran apuesta del Plan por la cohesión social desde el ámbito del urbanismo. La nueva ordenación planteada en este área producirá la paulatina integración física del barrio. Se potencia desde la Revisión, con esta nueva ordenación, la aproximación de Aldea Moret con el futuro núcleo residencial donde se ubicará el Recinto Ferial, facilitando en la medida de lo posible las conexiones de esta zona con el resto de la ciudad.

También a través del Sistema General viario proyectado, junto a los equipamientos y el **cosido de la trama urbana consolidando los vacíos que aislaban actuaciones urbanísticas** anteriores, se cohesionan e integran, manteniendo sus peculiaridades, zonas como Las Mejostillas, Universidad, Ribera del Marco, Centro Histórico, actuaciones residenciales junto a la Sierrilla o las industriales como Charca Musia y Capellanías, así como los núcleos aislados: Valdesalor con su vinculación residencial cada vez mayor con Cáceres, manteniendo su carácter singular, Rincón de Ballesteros con su actividad agrícola e incipiente de segunda residencia, sin posibilidad de desarrollo físico por su inclusión en ZEPA (y Espacio Natural Protegido) y Estación Arroyo-Malpartida con su carácter cada vez más acusado de vivienda de segunda residencia, donde se prevé un ámbito para su reforma y mejora futura, y su posible integración por las cualidades estéticas de su edificación en los circuitos de turismo rural.

5.2. OBJETIVOS SECTORIALES

5.2.1. OBJETIVOS EN ORDEN A LOGRAR EL ACABADO Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

El objetivo fundamental, en los actuales suelos urbanos del municipio de Cáceres, es el de completar su ordenación, haciendo frente a su situación actual, que demanda, en algunas áreas, completar aquélla mediante determinaciones directas de ordenación y posterior ejecución.

Se favorece el desarrollo de operaciones de reforma en suelo urbano en aquellas áreas cuyo uso actual resulta obsoleto o en cualquier caso inadecuado, siendo el uso deseable de estas zonas el residencial, favoreciendo el traslado de actividades, particularmente industriales, a las zonas especialmente calificadas para ello, o en todo caso regulando una transformación de estos usos existentes a otros que cohabitan mas adecuadamente con el citado uso residencial, como los terciarios comerciales o de otro tipo.

Asimismo, se procura la integración en la trama urbana de zonas residenciales actualmente segregadas, bien mediante la previsión de nuevos desarrollos, o mediante la reforma de determinados espacios urbanos intersticiales, en la actualidad no consolidados.

En el caso de operaciones de reforma en suelo urbano que exijan realojos, se adoptan las medidas adecuadas para procurar que los mismos se efectúen en los ámbitos de las unidades de actuación afectadas, o en áreas próximas a las mismas.

Para todos los casos de operaciones de reforma, se busca el mejor resultado posible en cuanto a la obtención de los adecuados espacios dotacionales, que contribuyan a la mejora de las áreas urbanas donde se enclavan estas actuaciones. En este sentido, se presta especial interés en dotar a

las áreas periféricas del Casco Histórico, e incluso a algunas zonas ubicadas en el ámbito del mismo, de pequeños espacios de esponjamiento de la trama.

Asimismo, la Revisión del Plan General incorpora el planeamiento de desarrollo vigente en la actualidad, y en fase de gestión y ejecución.

Finalmente, y siguiendo el mandato de la legislación vigente, el suelo urbano de Cáceres se analiza con el máximo detalle posible, para conocer la realidad del tejido urbano existente en relación con los objetivos básicos comentados, a fin de que las medidas propuestas sean factibles de llevar a la práctica, huyendo por tanto de propuestas generalistas, fáciles de formular pero claramente alejadas de un necesario y eficaz pragmatismo.

En resumen, en el suelo urbano, se prevén las siguientes actuaciones:

- a) **Redacción de unas nuevas Normas Urbanísticas** que en el suelo urbano tienen carácter de Ordenanzas de la edificación, de forma que se sistematizan, simplifican su aplicación práctica, hacen más asequible su entendimiento a los ciudadanos, y corrigen y objetivan algunas ambigüedades que precisan interpretaciones para su aplicación práctica.
- b) **Conservación y respeto, en general, de las alineaciones y alturas preexistentes** lícitamente realizadas, completando aquellos preceptos normativos que se consideran deficitarios y corrigiendo algunas disfunciones detectadas en su aplicación práctica.
- c) **Pronunciamiento específico sobre la forma de asumir el nuevo Plan General los planes de segundo grado aprobados** en desarrollo del Plan vigente, siguiendo el criterio de incorporar todos aquellos que están en ejecución o han sido aprobados por el Pleno municipal y en los que no sea necesaria su modificación para satisfacer intereses generales.
- d) **Propiciar la puesta en valor del Plan Especial del Casco Histórico** como fórmula para potenciar la revalorización del Casco, como receptor de operaciones de rehabilitación y mejora del espacio urbano histórico.

Si hasta ahora se han dedicado los mayores esfuerzos al establecimiento de las pautas necesarias para la realización de dichas obras, ahora deben incentivarse para lograr un Centro Histórico receptor de actividades turísticas y terciarias que vitalicen el mismo.

En este mismo sentido el Ayuntamiento, en cada momento, deberá impulsar políticas de reinversión, en acciones para la mejora del casco de la ciudad, de una parte significativa de las plusvalías que se obtengan mediante la gestión del planeamiento.

- e) **Disminución de los déficits de dotaciones y equipamientos** existentes en las zonas de la periferia. El logro de un equilibrio entre la dimensión de lo urbano y sus dotaciones y equipamientos, sigue siendo uno de los objetivos que se proponen en la Revisión del Plan General.

En cuanto a las actuaciones previstas en suelo urbanizable, serán:

- a) **La obtención y puesta en valor de los parques y resto de dotaciones** previstos en la Revisión del Plan General, mediante el establecimiento de los instrumentos de equidistribución adecuados para satisfacer los intereses generales y los de los actuales propietarios del suelo, permitirá absorber las necesidades de la población a la que sirvan.

En este aspecto, el Ayuntamiento deberá comprometer su esfuerzo en los próximos años de desarrollo del nuevo Plan, mediante la vinculación directa de parte de sus recursos y la

estimulación y el logro de acuerdos con los propietarios de suelo, los cuales, a su vez, deberán afrontar con pleno rigor la consecución del proceso de desarrollo urbanístico.

- b) **Los nuevos desarrollos deben favorecer su integración con las zonas urbanas existentes** próximas, compensando o corrigiendo las carencias de las mismas; contribuyendo así a la obtención de un modelo urbano equilibrado, definiendo claramente su densidad, dotaciones, tipología, etc.,

El Plan General indica cuales deben ser los desarrollos preferentes en este sentido.

5.2.2. OBJETIVOS DE FLEXIBILIDAD EN LAS ÁREAS PARA NUEVOS ASENTAMIENTOS

La técnica del zoning propugnada por el Movimiento Moderno y los CIAM –Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna- que tuvo su máxima aplicación en las décadas posteriores a la Segunda Guerra Mundial está hoy completamente superada.

La zonificación –denominación con que se la conoció en España- concebida como organización de la ciudad a partir de la segregación espacial de los usos se ha revelado con el tiempo equivocada. Hoy se considera que una mezcla equilibrada de usos, actividades y funciones es la que puede permitir el logro de una intensa vida social y urbana. Ello requiere que en cada lugar el uso característico o predominante tenga garantizado su acompañamiento con otros usos que enriquezcan la funcionalidad de cada área de la ciudad.

Para conseguir este objetivo se necesita aplicar una **concepción flexible en el planteamiento de los usos a desarrollar**, al menos en las áreas para nuevos asentamientos, bien a través de una definición abierta del reparto de la edificabilidad entre los posibles usos que se contemplen, bien mediante una **articulación equilibrada de la regulación de las compatibilidades posibles en la normativa urbanística** correspondiente.

Esta flexibilidad conviene también regularla en el tiempo con mecanismos de gestión adecuados que permitan una fácil adaptabilidad de la norma a los cambiantes criterios de las sociedades urbanas actuales que se producen, cada vez más, con mayor aceleración.

5.2.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

El objetivo fundamental que el nuevo Plan General se plantea para esta clase de suelo, es la revisión de la **delimitación de aquellas áreas que deban ser objeto de especial protección frente al proceso de urbanización y edificación**, en función de que así lo demanden las circunstancias intrínsecas naturales o porque así lo requieran sus actuales usos y la legislación sectorial, o en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales u otros de similar naturaleza.

El Plan General en este sentido nunca puede sustituir a la legislación sectorial aplicable, sino únicamente hacer factible el cumplimiento de ésta, dando un régimen de usos y parcelación claro para cada una de las categorías de suelo no urbanizable que se recogen en las Normas Urbanísticas. Del mismo modo, el Plan revisa las categorías de suelo no urbanizable del Plan vigente en las que es necesario incluso modificar la clasificación, para dar una solución coherente a

situaciones de hecho que se han ido produciendo a lo largo de los últimos años, y que es preciso regular.

5.2.4. OBJETIVOS SOCIO-ECONÓMICOS

Las transformaciones surgidas en el proceso productivo en los últimos años, han incidido de manera notable en las tipologías de asentamientos industriales y terciarios y por tanto en su relación con el resto de actividades urbanas. Las repercusiones sociales y económicas de este proceso han sido recogidas por el Plan General y traducidas en distintas intervenciones urbanísticas de las cuales, la de mayor calado es, sin duda, la creación en el oeste de la ciudad de una gran área de actividad económica que recoge la creciente terciarización de las actividades industriales, así como al incremento de los denominados servicios industriales, con un notable incremento de los puestos de trabajo destinados a la dirección y gestión de la empresa, las actividades I+D, diseño, innovación, servicio post-venta y por el contrario la progresiva disminución de los ligados directamente a la producción de bienes.

De todo ello se ha derivado la salida a escena de un nuevo tipo de contenedores espaciales, utilizado por la actividad industrial, en los que han desaparecido prácticamente las tareas de fabricación, sustituidas por otras similares a las que se desarrollan en una empresa de servicios. Estos nuevos contenedores se conocen bajo la denominación de "oficinas industriales", siendo creciente su demanda en los últimos años. Desde un punto de vista espacial estos cambios se han traducido en el traslado a la periferia de las fases productivas, permaneciendo en las áreas centrales de la ciudad las restantes fases.

El área de actividades económicas proyectada se ubica en el ámbito idóneo, por su facilidad de relación con el exterior y con todos los ámbitos de la ciudad.

En relación con este objetivo se podría considerar el de la reordenación y relocalización de las áreas industriales mal situadas en la estructura urbana. Así el área industrial situada actualmente entre Aldea Moret y la carretera N-630, desaparece en favor de la creación de un Eje Urbano de Actividad a lo largo del trazado de dicha carretera que permita la continuación o extensión del gran eje urbano que nace en el Paseo de Cánovas.

La integración social de Aldea Moret deberá producirse de manera natural y paulatina a raíz de la intervención propuesta.

El polígono industrial de Charca Musia, en cambio, presenta un arraigo mucho mayor en el tejido socio-económico de la ciudad, por lo que ante la imposibilidad de su traslado al área de actividad económica, se opta, manteniendo el criterio del Plan vigente, por su consolidación y la transformación progresiva de los usos no adecuados, proponiendo las mejoras necesarias en su estructura viaria y en sus dotaciones.

5.2.5. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN

5.2.5.1. *Objetivos Generales*

A DEFINICIÓN DE UN SISTEMA INTEGRAL DE TRANSPORTE

De acuerdo con el incremento de la complejidad que viene manifestando el transporte en la ciudad de Cáceres, se considera como modelo más adecuado aquel que procure la máxima sinergia de funcionamiento entre sus distintos modos. El modelo urbano que se define hacia el futuro plantea un sistema de centralidades periféricas para conseguir, a largo plazo, el reequilibrio entre los puntos de atracción y generación de viajes.

B FOMENTO DEL TRANSPORTE COLECTIVO

En la actualidad en la ciudad de Cáceres no existe un desarrollo del uso del transporte colectivo, debido a que su dimensión no lo ha requerido hasta el momento. No obstante, deberán encaminarse políticas a su incremento, dado que la densidad, no elevada, de sus desarrollos urbanísticos, hace que su extensión en el territorio acabe requiriendo esta solución para la descongestión de las áreas internas de la ciudad.

C OBTENCIÓN DEL MÁXIMO RENDIMIENTO DE LA TRAMA URBANA

Las intervenciones en la trama urbana persiguen la coexistencia en la ciudad entre vehículo y peatón, así como la mejora de la conexión entre barrios y la potenciación de las relaciones transversales entre áreas para mejorar la accesibilidad.

5.2.5.2. *Objetivos Específicos*

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

- Posibilitar la implantación del nuevo trazado del AVE**, hoy en estudio, haciendo compatible cualquier posible solución del mismo con el documento de Revisión.
- Reserva de terrenos dotacionales en el eje de la N-521**, próximo a la Autovía de la Plata y a la futura línea del AVE, para posibilitar la futura ubicación de un Centro de Transporte, y otros posibles equipamientos que favorezcan la intermodalidad.

INFRAESTRUCTURA VIARIA

- Integración en la estructura urbana del Plan General del trazado de la Autovía de la Plata (A-66)**, así como los enlaces previstos con el sistema general de comunicaciones de la ciudad.
- Integración del proyecto de la Autovía de Trujillo en su solución centro**, hoy en ejecución, así como del trazado del estudio informativo de la solución norte.
- Previsión de una solución para los enlaces por el norte del núcleo de la Autovía de la Plata con la futura Autovía de Trujillo**, únicamente como reserva, dado que se ubica en el exterior de la trama urbana prevista. Del mismo modo se prevé la conexión de la Autovía de la Plata con las Carreteras de Badajoz y Malpartida y la actual vía de la Plata N-630.

En este mismo sentido, el Ayuntamiento tendrá en cuenta, en el momento de su desarrollo, las siguientes futuras infraestructuras: el estudio informativo denominado "Alternativas de conexión entre la Autovía Trujillo-Cáceres A-58 y la Autovía Ruta de la Plata A-66 en el entorno de Cáceres"; el estudio informativo denominado "Corredor Cáceres-Límite Frontera de Portugal por Valencia de Alcántara. Tramo: Prolongación de la autovía A-58 hasta la frontera portuguesa"; el

estudio informativo que incluye la duplicación de la calzada de la N-521 entre la intersección de la A-66 con la N-521 y la localidad de Malpartida de Cáceres, además de planear la variante de dicha localidad. Del desarrollo de estos estudios y su correspondiente tramitación legal se derivará la redacción de los respectivos Proyectos de Construcción, para lo que se seguirán los trámites previstos en el artículo 10 de la Ley 25/88 de Carreteras o la legislación sectorial correspondiente en cada caso.

- d) **Cierre de la Primera Ronda por el Este** mediante la previsión de un trazado que, recorriendo el Cerro de la Montaña a través de un túnel, una la actual carretera de Trujillo (N-521) con la zona sur urbana de Cáceres y los futuros desarrollos que se prevén.
- e) **Replanteamiento del nuevo trazado de la Primera Ronda por el Oeste**, proponiendo un nuevo elemento alternativo a la actual N-630 Vía de la Plata.
- f) **Proposición de un by-pass al sur de la Primera Ronda** que permita estructurar los futuros desarrollos en esta zona de la ciudad.
- g) **Realizar un tratamiento sobre las vías rodadas de penetración de la ciudad**, de modo que se caractericen adecuadamente como viarios urbanos (mediante bulevares, rotondas, medianas ajardinadas, etc.) y pierdan su carácter de travesías, en los tramos de las mismas en los que se produce la transición.
- h) **Favorecer una política de estacionamiento** que permita la peatonalización paulatina de las calles (sobre todo en la zona centro), con acceso restringido a residentes y con una oferta suficiente y diversa de aparcamiento público, adecuadamente localizado, que consiga un cómodo acceso peatonal y una mejora de las condiciones efectivas de accesibilidad de las áreas centrales.

INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

- a) **Posibilitar la integración del futuro trazado ferroviario de alta velocidad**, hoy en estudio, a su paso por el término municipal de Cáceres.
- b) **Posibilitar la ubicación de la nueva Estación** para el tren de alta velocidad, de forma que se constituya en el foco fundamental del futuro desarrollo urbano de Cáceres.
- d) **Posibilitar la futura interrelación entre la nueva Estación del AVE y mercancías, con el área prevista para Centro de Transportes**, situada en terrenos próximos al área donde previsiblemente se ubicará la estación, hoy en estudio.

5.2.6. EL ESTUDIO DE LOS NÚCLEOS AISLADOS

Analizadas en el apartado relativo a la consideración de la particularidad de los núcleos aislados en los objetivos de carácter general, las características distintivas de Valdesalor, Rincón de Ballesteros y Estación Arroyo-Malpartida, se pueden determinar como objetivos sectoriales relativos a cada una de ellas los siguientes:

Valdesalor deberá controlar la tendencia a la expansión por su proximidad a la ciudad de Cáceres y su paulatina conversión en un barrio más de la misma, completar sus equipamientos y mantener la fisonomía del conjunto urbano, a través de un nivel de protección ambiental que, permitiendo las razonables mejoras en la calidad de la edificación, evite intervenciones aisladas que distorsionen el gran valor ambiental del conjunto. No obstante, requiere de una zona para su razonable crecimiento, a través de actuaciones de baja densidad, que mantengan su calidad urbana.

Rincón de Ballesteros deberá mantener su actividad económica actual basada en gran medida en su relación con el medio ambiente, tanto desde el punto de vista agrícola como del ocio en correspondencia con su situación privilegiada en la Sierra de San Pedro. Asimismo, al igual que Valdesalor, mantener la fisonomía del conjunto urbano, a través de un nivel de protección ambiental que permita razonables mejoras en el caserío pero evite intervenciones aisladas distorsionantes.

Estación Arroyo-Malpartida fomentará la tendencia actual a la consolidación como núcleo, en gran medida enfocado a la segunda residencia, mejorando sus infraestructuras, sus servicios urbanos y su conexión con la ciudad, objetivo cercano tras el anuncio de conversión en autovía de la carretera que une Cáceres con Malpartida, y el estudio de la variante. En este sentido el Plan General propone la rehabilitación de gran parte de la edificación actual, incluida en el catálogo de bienes protegidos y la reordenación y consolidación del núcleo existente.

5.2.7. OBJETIVOS DIRIGIDOS A RESOLVER LOS PROBLEMAS EXISTENTES EN LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS Y EL MEDIO AMBIENTE

Infraestructuras Urbanas, Servicios Urbanos y Sistema General de Espacios Libres, constituyen la columna vertebral imprescindible para el funcionamiento óptimo del entramado urbano.

Incluidos en los Servicios Urbanos básicos cuya competencia corresponde al Municipio, se encuadrarían la limpieza y mantenimiento de la ciudad, cementerios y servicios funerarios, servicios de apoyo al funcionamiento del tráfico, servicios de higiene y del medio ambiente, y en mayor o menor medida la seguridad y la protección ciudadana. La implantación y desarrollo de estos servicios requiere una variada gama de localizaciones y tipos de soportes físicos de suelo, desde el pequeño local a la parcela de grandes dimensiones, como por ejemplo para la implantación de un cementerio o el almacenamiento de vehículos retirados de la vía pública. Aunque se trata de servicios que no se encuentran contemplados con exhaustividad en la reglamentación urbanística, el nuevo Plan ha revisado el adecuado dimensionamiento de los mismos, así como la idoneidad de su emplazamiento, dada la importancia que para la vida diaria tiene el buen funcionamiento y la calidad de aquellos.

Infraestructuras Urbanas, además del Sistema General Viario, cuya nueva ubicación propone la Revisión o amplía la existente, serían las depuradoras de aguas residuales: la ampliación de la existente en la zona norte, así como el mantenimiento de la de Capellanías por su peculiaridad de servicio a la zona industrial. La ampliación de la actual depuradora de la zona norte se podría replantear, si a través de la implantación de políticas medioambientales por parte del Municipio, en orden a un desarrollo equilibrado y sostenible, se lograra disminuir el flujo de aguas procedentes de lluvia que llegan a la depuradora, mediante la extensión de sistemas separativos de recogida.

El documento de aprobación provisional recoge asimismo la ubicación del ecoparque, gestionado en el transcurso de la Revisión, infraestructura urbana para el adecuado tratamiento de los residuos urbanos.

En el documento se califica también un área de la Montaña para la correcta regulación de la instalación de antenas de telecomunicaciones.

En este punto es notoria la relación de los Servicios y las Infraestructuras Urbanas con el Medio Ambiente. La calidad del medioambiente urbano se ha ido convirtiendo poco a poco, en las últimas décadas, en una de las más importantes demandas que requieren los ciudadanos. En consecuencia, la política medioambiental ha ido adquiriendo cada vez mayor peso en el conjunto de las estrategias urbanas. La revisión del Plan General otorga a Cáceres la posibilidad de ser una de las primeras ciudades que incorpore una completa y actual estrategia medioambiental, de acuerdo con las Directrices de la Dirección General del Medio Ambiente de la Comunidad Europea y la legislación vigente.

El peso de esta estrategia medioambiental en el Modelo de Ciudad es tan notable, que podemos decir que en el desarrollo urbano de Cáceres en las próximas décadas cobra gran importancia el Sistema General de Espacios Libres proyectado en este Plan. La importancia, por su situación vertebradora de toda la ciudad, de los futuros grandes espacios libres públicos de la Sierrilla y La Montaña de manera fundamental, unidos por los actuales parques del Príncipe y del Paseo Alto y entrelazados por la red de vías pecuarias como corredores verdes entre sí y con el exterior de la ciudad, configurarán una trama de itinerarios, paseos, parques y zonas de esparcimiento al aire libre, difícilmente imaginable en la actualidad.

5.2.8. CONSECUCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Pese a que el catálogo de problemas en relación con el sistema general de espacios libres evalúa su situación como adecuada, desde la Revisión del Plan General no deben dejar de plantearse los objetivos en lo referente a esta dotación al servicio de la ciudad, en la medida que configura también la estructura general y orgánica y condiciona la calidad global del modelo que se persigue.

Es voluntad municipal que la Revisión se plantee como objetivo dotar al planeamiento de los mecanismos de gestión que hagan posible la obtención de suelo para el sistema general de espacios libres, de la forma más efectiva posible, integrándolos o adscribiéndolos a sectores de suelo urbanizable.

Asimismo es preciso cambiar la concepción del Sistema General de Espacios Libres a base casi exclusivamente del parque urbano (necesario, pero no exclusivo), con un carácter "estático", dando cabida a otras alternativas dinámicas: itinerarios y paseos que interconecten la ciudad con el medio natural.

Así, se propone crear un sistema articulado de grandes parques que graviten en torno al núcleo de Cáceres, conectados mediante otras zonas verdes de carácter más urbano, manteniendo el gran pulmón del Parque del Príncipe incrustado en la trama urbana.

De este modo, el objetivo referido a los espacios libres se concreta en la obtención de suelos para la implantación de parques en la periferia urbana o ampliación de los existentes, así como en la conexión y articulación de los mismos mediante corredores verdes, tanto entre sí como con áreas de suelo no urbanizable protegido próximas a la ciudad, ya sea aprovechando elementos naturales que ya se encontraban integrados en otros instrumentos de planeamiento, pero a los que es necesario encontrarles un adecuado mecanismo de gestión (márgenes de la Ribera del Marco en el Plan Especial del Casco Histórico), o bien trazados de caminos y sus bandas de protección

(vías pecuarias integradas en la Sierrilla y La Montaña, así como en otras áreas urbanas no consolidadas; o el trazado de la Vía de la Plata).

5.2.9. EL TRATAMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS QUE CONSTITUYEN EL SISTEMA GENERAL

Los objetivos concretos que plantea el nuevo Plan General son los siguientes:

A. ADAPTACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO A LAS TRANSFORMACIONES SOCIALES

El nuevo Plan General planteará una definición de la oferta de equipamiento basada en la flexibilidad de los usos específicos dotacionales, adaptada, además, a las nuevas necesidades sociales y a los criterios fijados por las recientes normativas sectoriales e internacionales.

B. EL REEQUIPAMIENTO EN LA REGENERACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS DETERIORADAS

La capacidad recualificadora del equipamiento es utilizada en la transformación y revitalización de las áreas urbanas degradadas.

C. CREACIÓN DE EQUIPAMIENTOS SINGULARES

La revisión del Plan General, en coherencia con el objetivo general de mejorar la calidad urbana y la posición de Cáceres en el sistema urbano español, define una serie de proyectos dotacionales de carácter singular, llamados a convertirse en un factor de importante atractivo hacia el exterior.

Entre ellos destacan los siguientes:

- a) Reequipamiento equilibrado de la ciudad y desarrollo de nuevas dotaciones a fin de ratificar su rango de capitalidad y su reconocimiento como ciudad Patrimonio de la Humanidad, todo ello ante el objetivo de alcanzar la concesión, en su momento, de Capital Europea de la Cultura. Entre aquellas destacan la previsión de un Palacio de Exposiciones permanente y un Centro de Congresos y Convenciones, un adecuado recinto Ferial, la integración del nuevo Hospital,...
- b) Potenciación y recualificación de la red museística para permitir la puesta en valor y divulgación del patrimonio histórico y cultural de Cáceres enlazando con el eje de ocio de los nuevos desarrollos, y que el mismo integre las actividades iniciadas en la ciudad a través de los Planes Urban, Albaplata,...
- c) Potenciación del desarrollo universitario de Cáceres, reservando suelo para nuevas Facultades, Escuelas e Institutos necesarios para la consecución de los objetivos generales y sectoriales planteados (integración del Centro de Cirugía de mínima invasión,...).
- d) Aprovechamiento del futuro trazado del AVE, para desarrollar un área de centralidad destinada a servicios vinculados al Transporte y equipamientos de apoyo a la actividad económica.

D INCREMENTO DE LA INTEGRACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES EN LA ESTRUCTURA URBANA

La planificación y diseño del sistema de espacios libres y zonas verdes –generales y locales- persigue el objetivo de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad. Para ello el nuevo Plan General intenta que este sistema presente la máxima continuidad e integración con la trama urbana.

5.2.10. OBJETIVOS DIRIGIDOS A ACTUALIZAR LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Uno de los objetivos de la Revisión del Plan General es su adecuación a la legislación vigente. En este aspecto, la adecuación de la Normativa Urbanística del Plan es primordial para el logro de dichos objetivos.

5.2.10.1. Marco legal

En el ámbito estatal, la Ley del Suelo establece el sentido social que la propiedad privada del suelo debe cumplir, delimitando el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y limitando su ejercicio, al subordinar su utilización a las facultades y prescripciones que le vengán impuestas por el planeamiento, como consecuencia de la aplicación de la legislación vigente en materia urbanística y de ordenación del territorio.

Es, en consecuencia, el planeamiento el que delimita y regula el contenido de la propiedad del suelo de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

La Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, exige la existencia, dentro de la documentación de un Plan General de Ordenación Urbana, de unas Normas Urbanísticas que den al planeamiento las necesarias determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, junto con los restantes documentos que lo forman.

Así, para el suelo urbano, las Normas Urbanísticas establecen con precisión la regulación del uso del suelo y de la edificación, excepto en aquellas áreas sujetas a intervención por planeamiento especial. El nivel normativo es el de las Ordenanzas de la edificación en cada zona o norma zonal.

Un menor grado de precisión se exige en el tratamiento del suelo urbanizable, al establecerse su regulación en el planeamiento parcial de desarrollo, salvo cuando el Plan General ordene detalladamente algún sector, en cuyo caso contiene la regulación suficiente que no haga necesaria la redacción del correspondiente plan parcial.

En este sentido, la clasificación y régimen de las distintas clases de suelo que el Plan General contempla se completan en el ámbito normativo, adecuándose a las determinaciones de la Ley 15/2001.

Las Normas Urbanísticas, asimismo, regulan aquellos aspectos que se refieren, entre otros, a la definición de unidades de actuación y determinación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano no consolidado, así como los aspectos referentes al Suelo Urbanizable con y sin ordenación detallada.

Se marcan asimismo en la normativa, las determinaciones que se consideran relativas a la ordenación estructural, es decir, la integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros. Esto se indica de modo concreto en el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas. Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc), serán estructurales o de detalle en función de la naturaleza de las

determinaciones que reflejen. Se incluye un Anexo al final de esta Memoria con la consideración de cada uno de los planos en referencia a la ordenación estructural o de detalle.

5.2.10.2. Sistema normativo

La experiencia adquirida en el tiempo de aplicación de la normativa del vigente Plan General ha puesto de manifiesto algunas carencias o lagunas que dan lugar a interpretaciones subjetivas de sus determinaciones.

En consecuencia, después de valorar las ventajas e inconvenientes que ello comporta, se propone la modificación sustancial del sistema normativo del Plan vigente, en cuanto a su estructuración actual.

En general se efectúan las siguientes adaptaciones:

a) Adaptación al marco legal.

Ya se ha visto la necesidad de adaptar la Normativa Urbanística al marco legal vigente por lo que no se va a insistir sobre ello.

Como innovación reseñable, se ha realizado la diferenciación entre las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, en virtud de lo regulado en el artículo 75.1 de la LSOTEX.

b) Adaptación de la Normativa a nuevas circunstancias y condicionantes.

La nueva Normativa Urbanística recoge la regulación de usos no contemplados en el Plan vigente, bien por omisión o por tratarse de nuevos conceptos de utilización o producción, así como la adaptación a las nuevas tecnologías derivadas de los últimos avances.

c) Adaptación a Normas Específicas.

Se recogen también aquellas Normas Específicas de carácter general y obligado cumplimiento que sean de aplicación a la edificación, tales como las que hacen referencia a la supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, recogida y tratamiento de residuos sólidos o contaminantes, etc., que, hasta el momento, no siempre estaban incluidas en la Normativa o en ordenanzas municipales u otros tipos de normativas, facilitando así su localización y posterior cumplimiento y exigencia.

d) Adaptación a las exigencias medioambientales.

En este sentido se imponen medidas preventivas de evaluación del posible impacto ambiental, previas a la elaboración del planeamiento, en especial en áreas de intervención en suelo urbano; o incluso, se contempla la creación de normas específicas de protección ambiental para la implantación de determinados usos en aquellas zonas que así lo requieran, o introducción directa de la variable ambiental en la definición de criterios de diseño urbano, protección de tramas verdes, etc.

e) Reajuste de la normativa de usos.

Se incluyen aquellos usos no contemplados actualmente, cuya implantación ha resultado difícil o imposible por su falta de regulación. Asimismo se generaliza la citada regulación, que dependerá para su implantación de la adecuación de la tipología de que se trate al uso que se pretenda instalar. Se amplían las compatibilidades de distintos usos en cada área de suelo, con referencia a las tipologías y normas zonales reguladas.

f) Reajuste de las normas zonales.

Se han reestudiado y regulado aquellas ordenanzas de zona cuya puesta en vigor ha resultado dificultosa, sentando los criterios adecuados para su correcta interpretación.

En particular se han aclarado aquellos elementos conceptuales y parámetros de la edificación que afectan a la correcta aplicación de los aprovechamientos y edificabilidades.

El objetivo de estos reajustes y adaptaciones es la clarificación de la Normativa, de acuerdo con la experiencia adquirida, para hacerla más asequible a todos los agentes intervinientes y a los encargados de su control.

Para todo ello, se trata de aplicar con rigidez aquellas determinaciones que afecten a la estructura general y orgánica propuesta, flexibilizando, en cambio, aquellas otras que, por ser de detalle o accesorias, deben tener posibilidad de adaptación a los casos concretos, remitiendo, en su caso, al planeamiento de desarrollo la adaptación de las ordenanzas propias de las áreas sometidas a éste planeamiento tanto en suelo urbano, (áreas de planeamiento remitido), como en suelo urbanizable. En el suelo urbanizable se flexibilizará o simplificará la normativa para permitir su mejor adaptabilidad a las exigencias del momento de su desarrollo. Incluso en las zonas donde el Plan General prevea su ordenación detallada, se dará la posibilidad de compatibilidades de uso que flexibilicen el desarrollo adaptándolo a las necesidades de cada momento.

De esta forma se evitará la necesidad de proceder a tramitar modificaciones puntuales de escasa entidad, con la consiguiente economía en el proceso urbanizador y edificatorio, permitiendo incluso la solución a problemas planteados durante el proceso de desarrollo del Plan, obviando sus posibles carencias.

5.2.11. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS ACCIONES A DESARROLLAR

La gestión urbanística es el instrumento para llevar a la práctica las determinaciones de planeamiento.

El Plan General, si no contemplara la gestión, sería un instrumento inútil, pero por el contrario la ejecución sin planeamiento no es posible, ya que es el Plan y el cumplimiento de sus determinaciones el que delimita y configura los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo y las facultades urbanísticas de la propiedad, y legitima, en general, la ejecución.

La decisión de realizar una Revisión y Adaptación del Plan General junto con la firme voluntad de que el documento que se apruebe finalmente sea respetado al máximo, llevándose a la práctica, y obteniéndose, en consecuencia, el conjunto de propuestas de planeamiento definidas, requiere la adecuada capacidad de gestión urbanística municipal.

El planeamiento es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana, por lo que un Plan redactado sin una adecuada previsión de su ejecución, o sin que ésta se materialice por obra de una eficaz gestión urbanística es a la larga un gran obstáculo para el desarrollo urbano. Cuando las previsiones de planeamiento no se pueden gestionar, o no se ejecutan, los inconvenientes del Plan General se acentúan. Por el contrario, si el Plan es realizado con realismo y con la visión puesta en su gestión, se ponen de manifiesto las virtudes del planeamiento y su gestión se facilita en gran manera.

Se considera como objetivo fundamental que, a la entrada en vigor del nuevo Plan, exista un adecuado equilibrio entre el conjunto de sus propuestas y la capacidad de gestión municipal. Por ello, se requiere que a lo largo de las distintas fases de desarrollo de los trabajos del presente Plan, se establezcan continuos análisis comparativos entre la evolución que vaya produciéndose respecto a las propuestas de planeamiento y gestión, y la capacidad de gestión urbanística municipal para que no se vea desbordada.

Como desarrollo de este objetivo, se persigue por tanto la consecución de un Plan General eficaz, y realista, capaz de ser llevado a la práctica según unas prioridades razonables que se definan, teniendo, en consecuencia, presentes las posibilidades municipales en el orden presupuestario, financiero y de endeudamiento, así como el de su capacidad de gestión administrativa y en función del mercado inmobiliario.

La LSOTEX, como resulta de su Exposición de Motivos y de su articulado, se refiere al objetivo de gestión eficaz de la producción de la ciudad, y señala y regula lo que califica como cultura de la concertación entre propietarios y empresarios, para llevar adelante la actividad jurídica y material de la gestión urbanística, en especial por medio de los Programas de Ejecución.



CAPITULO 6. CRITERIOS

6.1. CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL

La Revisión del Plan General ha de hacer referencia a la programación de su ejecución respecto de diversos puntos, terminando con referencias a la programación de la edificación. El Plan General incluye el Orden de Prioridades para su ejecución.

A LA EXPANSIÓN URBANA A MEDIO PLAZO

Este principio general se contiene en el artículo 70.1.1.1.a) de la LSOTEX que, después del establecimiento de las directrices, señala la determinación referente a la expansión urbana a medio plazo y, 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, justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

B LA SECUENCIA DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

La Revisión del Plan General -en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.1.1.1.c) de la LSOTEX que se refiere, en su inciso segundo, al señalamiento del desarrollo en el suelo urbanizable con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta- determina la secuencia lógica de dicho desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitiman 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.

C INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES PÚBLICAS

El nuevo Plan General atiende el cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 70.1.2 de la LSOTEX, que exige expresamente, como determinación del plan general la siguiente:

"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."

En el conjunto del Plan General y específicamente en su Orden de Prioridades se incluyen las determinaciones correspondientes.

D REFERENCIA A LA EDIFICACIÓN

La edificación de parcelas, incluso con simultánea ejecución de las obras de urbanización, puede señalarse en el planeamiento detallado con implantación de plazos y procediendo, en caso de incumplimiento, la expropiación o la sustitución del propietario mediante concurso, de acuerdo con el artículo 158 de la ley.

E EL PAPEL DE LOS PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

La Revisión del Plan General ha tenido en cuenta la normativa legal de los Programas de Ejecución, regulados en los artículos 118 a 120 de la LSOTEX de los que se ha de destacar:

Los Programas son necesarios para el desarrollo de la unidad de actuación, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras.

Estos Programas describen las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación de una o varias unidades de actuación.

Han de programar, salvo algún supuesto excepcional, el inicio de la ejecución material dentro del primer año y la conclusión de la urbanización a los cuatro años de su inicio.

Podrán formularse y promoverse por los Municipios o las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus competencias, y por los particulares, en especial el Agente Urbanizador y los propietarios, que podrán asociarse a este efecto como agrupación de interés urbanístico.

Las determinaciones del nuevo Plan General se han elaborado de forma que permitirán sin problemas el desarrollo de la normativa legal contemplada.

6.2 CRITERIOS APLICADOS PARA DEFINIR LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica el suelo del municipio adscribiéndolo a una de las tres clases establecidas en el artículo 8.1 de la LSOTEX: urbano, categorizado en suelo urbano consolidado y no consolidado; no urbanizable de especial protección y común; y urbanizable.

El suelo urbano se clasifica como actividad reglada, de tal forma que todo aquel suelo que reúne las condiciones establecidas en el número 1 del artículo 9 de la LSOTEX se clasifica como urbano.

Simultáneamente el suelo urbano se categoriza en no consolidado de forma reglada cuando cumple lo dispuesto en el número 2 del artículo 9 de la LSOTEX, integrando el resto del suelo urbano el consolidado.

Al suelo no urbanizable, se adscribe todo aquel que conforme lo establecido en el artículo 11.1 de la LSOTEX ha de ser preservado de su transformación urbanizadora por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- b) Ser merecedores de cualquier régimen de protección por sus valores e intereses en ellos concurrentes.
- c) Resultar inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano racional.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido se distinguen las categorías de:

1. Protección ambiental, natural,
2. Protección paisajística, cultural o de entorno,
3. Protección estructural,
4. Protección de infraestructuras y equipamientos.

El resto del suelo municipal no comprendido en las clases de urbano y no urbanizable es el suelo urbanizable. Su clasificación supone el otorgamiento del derecho a la transformación de su naturaleza inicialmente rústica en urbana, mediante los procesos establecidos en la LSOTEX. Su amplitud superficial exige su distinción en aquel suelo con ordenación detallada y sin ella, en función tanto de su adecuación a la dinámica urbana como a la demanda de transformación

previsible en Cáceres, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, sostenible y racional.

En el Plan General, el suelo urbanizable no se dimensiona para la simple satisfacción económica de la demanda prevista en los estudios demográficos, sino que se extiende algo más para pasar de una economía de simple satisfacción de la demanda prevista a una economía de libre oferta concurrente, y anticiparse a posibles complejidades que impidan el desarrollo de parte del mismo.

Además de la clasificación como urbanizable de una cantidad de suelo suficiente para que no se monopolice el desarrollo, pero garantice su sostenibilidad, otra de las políticas de suelo del Plan General es el fomento de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo mediante el patrimonio municipal del suelo que tiene como finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del Plan General.
- c) Conseguir una intervención municipal en el mercado de suelo de utilidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas en régimen de protección pública o de precio tasado, en venta o alquiler.
- e) Promover y facilitar la eficacia del planeamiento y la ejecución de las políticas públicas sectoriales.

El Patrimonio Municipal de Suelo está constituido por los bienes y recursos establecidos en el artículo 89 de la LSOTEX y su destino es el regulado en el artículo 92.

Con estos criterios de carácter general se ha abordado la elaboración de la propuesta concreta de clasificación que se define en el nuevo Plan General de Cáceres. Su aplicación a las distintas clases de suelo se traduce en un conjunto de criterios específicos que se exponen a continuación.

6.2.1 CRITERIOS ESPECÍFICOS APLICADOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

- a) **Reequilibrar los sistemas generales y locales**, tanto de zonas verdes y espacios libres como de equipamientos y comunicaciones. La ubicación en el territorio de los nuevos sistemas, no responde únicamente a la exigencia de la cobertura de unas determinadas demandas sociales, ni debe contemplarse aisladamente. Por el contrario debe considerarse como uno de los elementos claves para la configuración física y sociológica de la ciudad.
- b) **Completar la ordenación de las áreas urbanas existentes**, mediante el diseño de los espacios intersticiales, consiguiendo recualificar la trama urbana.
- c) **El remate de la estructura de la trama urbana** debe estar incluido entre los criterios considerados a la hora de la redacción del documento del Plan General, como uno de los más importantes, intentando paliar con ello la actual desconexión de la misma en determinadas zonas de la ciudad, en las que las determinaciones establecidas por el plan vigente presentaban, cuando menos, ciertos vacíos en el establecimiento de los mecanismos de gestión adecuados para el desarrollo del modelo radioconcéntrico de Cáceres, en especial en sus conexiones transversales.
- d) **Evitar la segregación social, equilibrando las dotaciones y equipamientos sociales en los barrios** y facilitando su regeneración. Se establecerán las medidas correctoras necesarias para

subsanan las deficiencias detectadas, para reducir en la medida de lo posible los desequilibrios en la calidad de vida de sus habitantes.

- e) **Plantear la tipología edificatoria de los nuevos crecimientos residenciales**, en función de las características y ubicación de dichos crecimientos:
- f) **Permitir la compatibilidad de uso terciario y residencial**, en zonas donde esta modificación de uso se haya producido, inmersa en el tejido residencial.
- g) **Posibilitar un adecuado tratamiento al trazado ferroviario**, para evitar en lo posible el efecto de barrera que produce en la trama urbana.
- h) **Reordenar las áreas de crecimiento perimetral** que en la actualidad no se encuentren bien estructuradas, evitando que continúen los desarrollos aleatorios e indiscriminados. Con ello se conseguirá un crecimiento coherente, con un borde urbano nítido, que responda a planteamientos globales de la ciudad, y no a una suma de actuaciones puntuales.
- i) **Conservar y revitalizar el patrimonio edificado del municipio**, y dar una adecuada protección a aquellos elementos excepcionales que la merezcan.

6.2.2. CRITERIOS ESPECÍFICOS APLICADOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

- a) **Realismo en la selección de las áreas para nuevos asentamientos residenciales, de actividad económica y de equipamientos**, previendo en los residenciales la obligatoriedad de realización de un porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que deberá ser al menos del 25% del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como indica la LSOTEX.
- b) **Control de la ordenación de las nuevas áreas de desarrollo** para su adecuada inserción en la estructura urbana general.
- c) **Consecución de parques públicos, dotaciones y red viaria adecuada**, con cargo a los suelos urbanizables.

6.2.3 CRITERIOS ESPECÍFICOS APLICADOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- a) **Categorización del suelo no urbanizable en común y protegido.**
- b) **Control disciplinario de la edificación** en aquellas áreas preservadas del proceso urbanizador.
- c) **Protección especial de las áreas que presenten interés medioambiental o bioecológico** en el término municipal, compatibilizando, en el marco de aquel, un uso razonable de las mismas para actividades de ocio, esparcimiento y educación en función de las distintas categorías de cada uno de estos ámbitos.
- d) **Posibilitar la continuidad entre los suelos no urbanizables con interés medioambiental y los parques públicos y zonas verdes urbanas en la proximidad de la ciudad.**

6.5. CRITERIOS APLICADOS A LA GESTIÓN

6.5.1. INTRODUCCIÓN

La legislación urbanística diferencia el planeamiento (como norma ordenadora de todas las actividades que necesitan territorializarse) de la gestión del planeamiento (como actividades que llevan a efecto la ejecución física y jurídica del Plan) y establece que los Planes Generales

contengan algunas determinaciones, que aun no siendo propias del planeamiento, sí son determinaciones que figuran en el mismo para facilitar su posterior ejecución.

Las determinaciones de gestión que han de estar contenidas en el Plan General con carácter obligatorio son:

- Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- Establecimiento del aprovechamiento medio en cada área de reparto.
- Delimitación de unidades de actuación para la ejecución.

Las determinaciones de gestión que voluntariamente pueden estar contenidas en el plan general son las siguientes:

- Delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- Reservas para los patrimonios públicos de suelo.
- Calificación de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

6.5.2. CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO

En el suelo urbano consolidado se contiene la ordenación detallada, el trazado de la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias, legitimándose la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

Respecto del suelo urbano consolidado a la formulación del Plan General y dado el carácter monumental de la ciudad, es fundamental la clara distinción entre el suelo que se conserva como tal y aquellas superficies que han de ser objeto de reforma, mejora o renovación y cuyo tratamiento es el del suelo urbano no consolidado, que se desarrolla y ejecuta mediante Planes Especiales.

El artículo 70.2.2 de la LSOTEX, respecto de municipios de más de 10.000 habitantes, contempla la ordenación detallada de todo o parte del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable contiguo al suelo urbano, que sean necesarios para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, para la programación de los terrenos y la legitimación de la ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Por ello respecto del suelo urbano no consolidado su ordenación detallada se incluye mediante el diseño de Áreas de Planeamiento Específico a gestionar mediante Unidades de Actuación, o bien mediante Áreas de Planeamiento Remitido, cuya ordenación difiere a los Planes Especiales.

Con objeto de facilitar, en lo posible, la posterior ejecución del Plan General se trata de:

- **Redefinir, aclarar, sistematizar y complementar aquellos conceptos básicos que han supuesto trabas en la gestión**, a lo largo de la vigencia del Plan General anterior.
- **Incorporar del Plan General anterior las determinaciones de gestión de Planes de desarrollo**, Planes Especiales, Estudios de Detalle etc., que el nuevo Plan General decida que no sea necesaria su modificación por satisfacer los intereses generales de la población, tal cual han sido aprobados.

- **Mantener las determinaciones y asumir el proceso de gestión** en todas aquellas unidades de actuación del Plan General anterior que hubiesen iniciado su ejecución.

6.5.3. CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

En cuanto al criterio general de gestión en suelo urbanizable, con independencia del planeamiento en desarrollo del Plan General anterior actualmente en proceso de ejecución, que tenga definida y articulada su gestión mediante determinaciones coherentes con los objetivos del nuevo Plan General, (Planes que la presente Revisión y Adaptación incorpora como suyos), para el resto de este suelo se ha procedido a la delimitación ponderada de los sectores en los que se divide el suelo urbanizable para que, sometidos todos ellos a la estructuración y ordenación del Plan General, la delimitación y superficie que abarquen sea la que permita su mejor gestión posterior.

Como ya se ha mencionado la Ley permite que **el Plan General ordene de forma directa algunos sectores de suelo urbanizable, para agilizar su ejecución**, quedando el resto del suelo urbanizable a la espera de la formulación al municipio de la pertinente consulta de viabilidad.

Sin embargo, la posible ordenación directa en el Plan General no supone en sí misma la posibilidad de ejecución, ya que hay que tener en cuenta el contenido del artículo 117 de la LSOTEX, que exige para el desarrollo de la actividad de ejecución, además del Planeamiento de Ordenación Detallada y del clásico Proyecto de Urbanización, el Programa de Ejecución, fundamental en la Ley, que los desarrolla en los artículos 118 a 120.

Estos Programas deben abarcar una o varias unidades de actuación completas y cumplir una serie de requisitos en cuanto a conexiones, urbanización, suplemento de infraestructuras y obtención por la Administración urbanística del suelo dotacional y del suelo con el aprovechamiento objetivo que corresponde a esta Administración.

La determinación temporal de ejecución supone que, en general y en principio, en los Programas debe comenzarse su ejecución dentro del primer año de vigencia del respectivo Programa de Ejecución, y terminarse la urbanización en cinco años, con las garantías resultantes de la retención de créditos en las ejecuciones por la Administración y de garantías propiamente dichas en la gestión indirecta, no inferiores al 7 por 100 del coste de urbanización.

6.5.4. CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Para el establecimiento de un orden básico de prioridades, el artículo 70.1.1.c) de la LSOTEX se refiere al señalamiento del perímetro de sectores y de unidades de actuación urbanizadora, pero esto debe entenderse en el sentido de que un sector puede suponer una o varias unidades de actuación en el suelo urbanizable.

Las unidades de actuación se delimitan de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, en virtud de lo regulado en el artículo 105.1.c) de la LSOTEX.

Por ello, en la delimitación y ordenación de los ámbitos territoriales de las unidades de actuación se han tenido en cuenta los siguientes criterios rectores:

- **Repartir los nuevos aprovechamientos y cargas** que se crean con el Plan General. No se trata de volver a repartir los aprovechamientos y cargas que ya han sido repartidos con anterioridad. En general se trata de que entre los propietarios de cada barrio funcional, que se van a beneficiar de las dotaciones que crea el Plan General, subvengan a su creación.
- **Igualar los derechos y deberes de los propietarios de suelo que estén en análogas circunstancias urbanísticas** en el momento de la formulación del presente Plan General.
- **Plantear soluciones (ordenaciones) singulares para resolver la diversa problemática** de manera satisfactoria. No se pueden igualar durante el corto período de vigencia del Plan General todas las desigualdades que la historia urbana ha ido creando, sino aproximarse a su solución.

6.5.4.1. Condiciones para su delimitación.

El artículo 105.1.c) de la LSOTEX señala como requisito de la ejecución del planeamiento la delimitación de la unidad de actuación, y advierte que los sistemas generales se exceptúan de las unidades de actuación, aunque podrán ser incluidos o adscribirse a ellas y realizarse, es decir, ejecutarse, en el contexto de las mismas.

Las condiciones para su delimitación se contienen en los artículos 123 y 124 de la LSOTEX, de los que resulta:

- La delimitación se contendrá en los planes de ordenación territorial y urbanística y en los Programas de Ejecución.
- La unidad de actuación puede referirse a una actuación urbanizadora o sólo a una de sus fases, en caso de preverse más de una.
- En suelo urbano pueden ser discontinuas y su delimitación voluntaria.
- En suelo urbanizable el Plan Parcial deberá contemplar en el sector una o varias unidades de actuación.
- Previsión de gran importancia es que los Programas de Ejecución pueden redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes, pudiendo extenderse la actuación a los terrenos necesarios para la conexión con las redes de servicios existentes.
- Tratándose de obras públicas ordinarias las unidades de actuación pueden delimitarse en los Proyectos de Urbanización.
- Del artículo 125 y siguientes de la Ley resulta, como es tradicional, que la ejecución de cada unidad se produce por medio del sistema de ejecución que a cada una se atribuya.

6.5.4.2. Particularidades del suelo urbano.

Por lo que se refiere al suelo urbano, la delimitación de las unidades de actuación en el mismo se arbitra como técnica de equidistribución de beneficios y cargas, teniendo en cuenta el contenido del artículo 33.2, 3 y 4, que establece lo siguiente:

- En suelo urbano consolidado por la urbanización cada solar constituye el ámbito espacial de atribución de aprovechamiento, como aprovechamiento objetivo.

- En suelo urbano no consolidado por la urbanización, las áreas de reparto se delimitan como en suelo urbanizable, sin que sea obligada la adscripción a aquéllas de sistemas generales.
- En suelo urbano no consolidado ni urbanizado la equidistribución se ajusta a la regulación general del suelo urbanizable.
- En cuanto a los suelos urbanos con destino dotacional público no incluidos en unidades de actuación y sin atribución de aprovechamiento objetivo, tienen el aprovechamiento resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

6.5.4.3. Criterios para su ejecución

El criterio general para la ejecución de las unidades de actuación es la actuación conjunta sobre cada una de ellas, llevando a cabo la equidistribución, cesión de suelos dotacionales y de suelo con aprovechamiento urbanístico a la Administración y urbanizando los terrenos incluidos en ellas. Estas unidades de actuación pueden referirse a todo el ámbito de la actuación urbanizadora o a cada una de las fases, si se establecen varios periodos temporales.

En principio las unidades de actuación previstas en la presente Revisión y Adaptación del Plan General Municipal comprenden ámbitos completos de cada actuación urbanizadora.

A cada una de las unidades se le asigna un sistema de gestión para su ejecución; a través de la gestión directa: cooperación o expropiación, en que la Administración ejecuta, permitiendo que subsista la propiedad privada o expropiando ésta; o de la gestión indirecta: compensación o concertación, según que la gestión privada lo sea por los propietarios del suelo o por medio del agente urbanizador.

Será el Programa de Ejecución el que asigne el sistema de ejecución, para regular las relaciones entre la Administración y los propietarios. No obstante, el Plan General asigna, con carácter indicativo, el sistema de actuación en las unidades de gestión directa.

Se establece, en principio, como prioritaria, la gestión indirecta (iniciativa privada) como sistema de ejecución, si bien algunas actuaciones consideradas imprescindibles habrán de acometerse mediante la gestión directa (iniciativa pública).

6.5.5. OTROS CRITERIOS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

En suelo urbano, la ejecución de la urbanización en el suelo no integrado en unidades de actuación urbanizadora se regula en el artículo 155 de la LSOTEX, y se lleva a cabo a través de obras públicas ordinarias y de acuerdo con la legislación aplicable a la Administración Pública de que se trate, siendo su pago a cargo de los propietarios y quedando sus fincas afectas, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización correspondientes.

Esta previsión se refiere tanto al suelo consolidado por la urbanización como al que no lo está, ya que en el primer caso no hay cesión de suelo dotacional y por eso habla el número 2.c) de la expropiación de este suelo, en tanto que el propio número 2.a) se refiere a la cesión obligatoria y gratuita de este suelo dotacional, que es deber del suelo urbano no consolidado.

La licencia para la urbanización y edificación simultáneas es posible en virtud de la regulación contenida en el artículo 157. de la LSOTEX, con el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de la urbanización y con prestación de garantía por el coste total de las obras de urbanización.

La edificación de parcelas, incluso con simultánea ejecución de las obras de urbanización, puede señalarse en el planeamiento detallado con implantación de plazos y procediendo, en caso de incumplimiento, la expropiación o la sustitución del propietario mediante concurso, de acuerdo con el artículo 158 de la ley.

6.5.6. OTRAS TÉCNICAS DE GESTIÓN

6.5.6.1. Áreas de Rehabilitación Preferente

La LSOTEX prevé en su artículo 167 la delimitación de Áreas de Rehabilitación Preferente en su apartado 1: *"los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente y su revitalización social y económica"*,

Según lo regulado en el apartado 2 del citado artículo, *"el ámbito de las áreas estará formado por conjuntos o zonas de suelo urbano de relevante interés cultural, que se hallen sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras; o bien por otras áreas urbanas que, con independencia de los valores que en ellas concurren, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad"*.

El fin perseguido es paliar, en parte, la problemática demográfica (emigración del centro, pérdida de población y su progresivo envejecimiento), así como incentivar la rehabilitación (aun hoy escasa en Cáceres) e impedir la obsolescencia de la edificación y paulatina desaparición del uso residencial en áreas centrales.

Ya se ha mencionado en esta Memoria que es objetivo fundamental del presente Plan General lograr el acabado y mejora de la ordenación, que haga deseable para la población y la promoción ubicarse en estos ámbitos.

Son en definitiva ámbitos en los que debido a sus peculiares características requieren una especial dedicación de las administraciones y su coordinación, por lo que el Plan General establece las siguientes Áreas de Rehabilitación Preferente:

- Área de Planeamiento Remitido 01.01 Polígono ganadero.
- Área de Planeamiento Remitido 41.01 Estación Arroyo Malpartida
- Área de Planeamiento Remitido 33.01 Poblado Minero
- Área de Planeamiento Específico 32.01 Charca Musia
- Área de Planeamiento Incorporado del Plan Especial del Casco.

Su delimitación se indica en los planos de ordenación nº5 del Plan General, como APR los tres primeros, APE el tercero y de ejecución pública y gestión directa, y API, el cuarto de ellos.

El Plan General ha establecido, en alguna de ellas, una ordenación vinculante en algunos extremos y determinaciones para la ordenación del resto, que se recogen convenientemente en sus fichas. Asimismo se enuncian los objetivos de cada una de ellas, de cara a la redacción de los instrumentos de ordenación y gestión que las desarrollen.

Los mecanismos con los que cuenta la Administración para lograr estos fines vienen enunciados en el apartado 3 del artículo 167: *"...mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Ordenación, que deberán complementar y especificar la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente al desarrollo temporal de las actuaciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada."*

La iniciativa será pública y según el apartado 4 del artículo 167, su gestión podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

- mediante concertación entre las diversas Administraciones Públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo, pudiéndose constituir para la gestión un consorcio
- podrá también formularse a iniciativa de un particular

Por último, los efectos que conlleva la aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito, enunciados en el apartado 5 del artículo 167, son los siguientes:

- declaración de la urgencia de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios
- otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la LSOTEX
- declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación

6.5.6.2. Unidades de Actuación por Aumento de Aprovechamiento

El Plan General delimita una serie de ámbitos, en suelo urbano no consolidado, por incrementos de aprovechamiento objetivo, puesto que se ha aumentado el aprovechamiento sobre el existente. Una cesión del 10% sobre dichos excedentes le corresponde al Ayuntamiento. La delimitación de dichos ámbitos se indica en los planos de ordenación nº5 del Plan General, como APE.

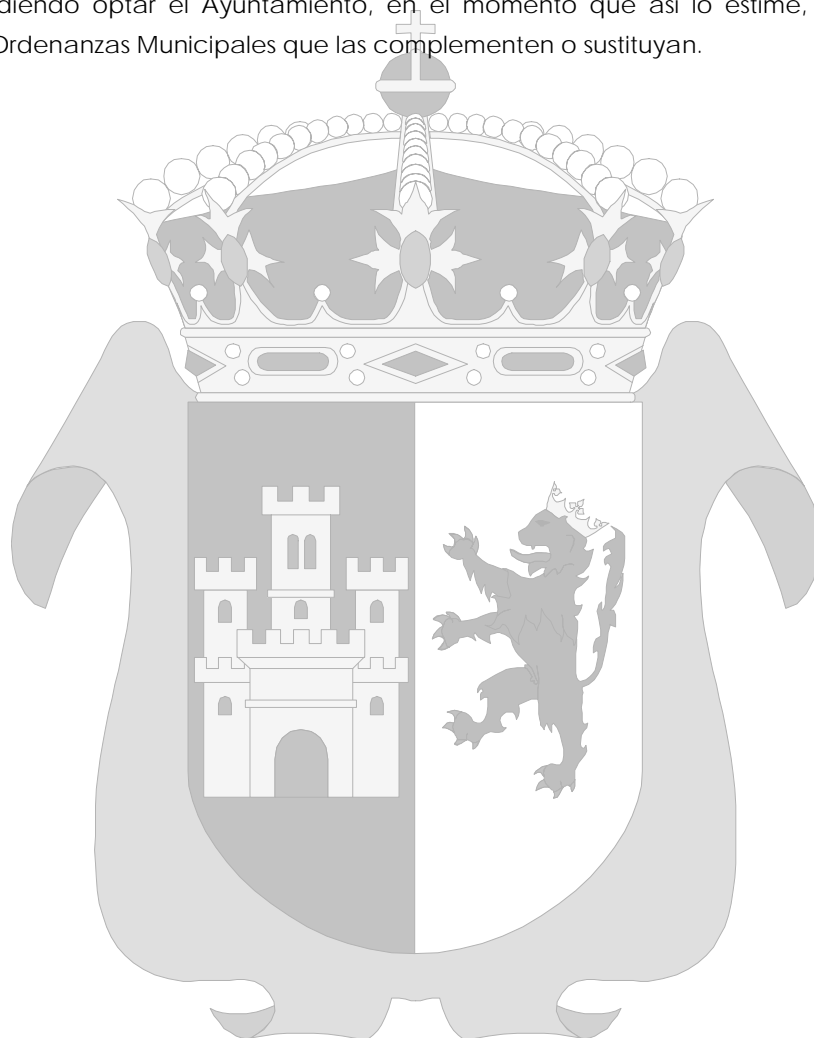
El Plan General ha establecido una ordenación vinculante en algunos extremos, como son la cesión dotacional, cuyo mínimo fija la LSOTEX, correspondiente al aumento de edificabilidad indicado, calculado en función del uso, y determinaciones para la ordenación del resto, que se recogen

convenientemente en sus fichas. Asimismo se enuncian los objetivos de cada una de ellas, de cara a la redacción de los instrumentos de ordenación y gestión que las desarrollen.

6.5.6.3. Instrumentos complementarios

En cuanto a los instrumentos de gestión hay que tener en cuenta como instrumentos complementarios en la ejecución los que señala el artículo 85 de la LSOTEX: las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización.

En principio el presente documento del Plan General contiene dicha regulación en su cuerpo normativo, pudiendo optar el Ayuntamiento, en el momento que así lo estime, por redactar y tramitar otras Ordenanzas Municipales que las complementen o sustituyan.



CAPÍTULO 7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

7.1. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL

El modelo territorial que se propone en el nuevo Plan General de Cáceres es una consecuencia de la "confrontación dialéctica" entre la serie de circunstancias que concurren hoy en el término municipal, concretamente las siguientes:

- El diagnóstico de la situación actual
- Los objetivos de la política urbanística municipal
- La definición de los criterios más convenientes a aplicar para conseguir dichos objetivos
- Las vocaciones óptimas de las distintas partes del territorio municipal

Dicha "confrontación dialéctica" se ha traducido en un modelo físico de desarrollo que es consecuencia directa del trazado de la Autovía de la Plata, la previsión del nuevo trazado del AVE, actualmente en estudio, y de la solución que se incluye en el estudio informativo para la autovía de Trujillo, la variante norte. Ambas autovías está previsto que enlacen al norte del núcleo urbano de Cáceres. El área comprendida entre ambas infraestructuras y las ZEPA situadas al norte y sur del actual Cáceres constituye el conjunto de los terrenos que podríamos denominar como marco del "Nuevo Cáceres", con un eje direccional de la misma NO-SE que estará constituido por la secuencia: nudo entre autovías, colina de la Sierrilla, Centro Histórico y la Montaña (Sierra de la Mosca).

Consolidado este marco de desarrollo, lo que es posible que se produzca en un periodo razonable de tiempo, debemos imaginarnos el papel que en ese escenario tendrían ambas formaciones naturales. En la futura área urbana constituirán dos atalayas emergentes en el continuo urbano, sobre el mencionado eje direccional, lo que las otorgaría una posición de gran personalidad en la ciudad.

Desde la Montaña, Cáceres se extenderá a sus pies hacia el norte, sur y oeste, al tiempo que la Sierrilla se configurará como un islote emergente en el "mar" urbano.

En cualquier ciudad con un tamaño significativo en la ocupación del suelo, se considera un privilegio disponer de una atalaya desde la que poder ver, apreciar y disfrutar su conjunto, no digamos ya disponer de dos, como por ejemplo ocurre en Atenas -Acrópolis y Monte Licavitos-. Parece pues evidente que Sierrilla y Montaña están llamadas a ser esa doble atalaya para el disfrute de los cacereños.

La totalidad del suelo de ambas colinas quedó clasificada en el Plan General, objeto de revisión y adaptación, bien como sistema general de espacios libres y/o suelo no urbanizable, con distintos grados de protección, que en general incrementan la misma en función de la cota topográfica y el valor medioambiental.

Por otra parte es evidente que existe una demanda de ocupación de los suelos de ambas colinas con asentamientos urbanos, al mismo tiempo que también existe un criterio generalizado en la población en el sentido de mejorar ambos espacios, a fin de ser utilizados como parques naturales de carácter dinámico en el que poder consumir horas de ocio y esparcimiento.

El protagonismo de estas dos atalayas en el modelo territorial queda reconocido en el nuevo Plan General a partir de las siguientes determinaciones articuladas en el mismo:

- La vocación de la Sierrilla y la Montaña como espacios naturales a proteger, diseñada ya en el Plan General que ahora se revisa y adapta, se mantiene y acrecienta con el papel de doble atalaya que les va a corresponder en el Cáceres futuro.
- Esta vocación va más allá de la mera protección. Parte de ambas colinas constituirán en el futuro los "pulmones naturales" de Cáceres, pulmones activos y no pasivos en el conjunto de la ciudad. Por su orografía deberán ser dos "parques naturales" y no dos parques urbanos tradicionales, con un tratamiento y definición que permita su utilización dinámica, mediante la posible existencia de circuitos para el paseo, el senderismo, la carrera continua, la bicicleta..., en los que los gastos de conservación y mantenimiento sean mínimos.
- La edificación existente no puede ser eliminada desde un análisis realista de la situación actual, sino corregida paulatinamente su ubicación, a través de la regulación necesaria; al mismo tiempo cualquier ampliación de aquella sólo podría entenderse en situaciones muy concretas de borde junto al suelo urbano y con la finalidad de mejorar los asentamientos existentes.

Así pues, el eje noroeste-sureste, que forman el nudo entre autovías, la colina de la Sierrilla, el Centro Histórico y la Montaña, junto con el protagonismo que se otorga en el nuevo Plan General a ambas atalayas naturales, constituyen los elementos fundamentales del modelo físico que se propone en el mismo.

7.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

La estructura general y orgánica, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, conforma el patrón espacial de los usos en los distintos ámbitos territoriales.

Dicha estructura urbana se configura a partir de la integración de los elementos que interrelacionan los distintos usos del suelo, que se concretan en el sistema general de comunicaciones (viario y ferroviario) y sus zonas de protección, el de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, el de equipamiento comunitario y para centros públicos, y el de infraestructuras. Además, y conforme al artículo 70, apartado 1.1, subapartado h.3 de la Ley 15/2001, se incorporan igualmente a la estructura general y orgánica del municipio de Cáceres, dotaciones privadas cuya *"función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica"*, integren igualmente la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal.

En los planos correspondientes aparece grafiada la ubicación territorial de estos elementos, sobre el esquema que define la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.

7.2.1. EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

7.2.1.1. La red viaria

Un adecuado modelo de red viaria, con las consecuencias de movilidad y accesibilidad que conlleva, representa una de las principales necesidades estructurantes tanto a nivel territorial como económico.

Las repercusiones de la elección del modelo de comunicaciones abarcan desde el funcionamiento del sistema social de un municipio, hasta el nivel de calidad de vida de sus habitantes.

La Revisión del Plan General parte de la aparición en el territorio cacereño de un elemento de importante presencia física, el trazado de la Autovía de la Plata, A-66. Partiendo de su ubicación, junto a la reserva que el Plan prevé para uno de los posibles trazados del AVE, que posteriormente se analizará con detalle, se plantea la totalidad de la nueva estructura, tanto viaria como de crecimiento, del municipio. Sin embargo, este trazado y la reserva simplemente se asumen, y sobre ellos no se actúa en absoluto, sino que sirven como límite de los crecimientos previstos en Cáceres hacia el oeste.

Para el resto de la red viaria, con un gran número de vías de la red estatal o autonómica, y basándonos en los problemas anteriormente detectados, se plantean varios tipos de actuaciones:

- a) Por una parte el adecuado tratamiento de las carreteras que acceden a la ciudad, para su necesaria caracterización como vías urbanas, con la consiguiente reurbanización de las mismas, en aquellos tramos en los que se produzca la transición. Por otra parte, recoger determinadas mejoras sobre estas vías que facilitan la circulación tanto en el acceso como a lo largo de las travesías existentes en la ciudad.

Las actuaciones concretas se especifican a continuación, para cada una de las carreteras, de norte a sur y de oeste a este:

- a.1) Actuaciones en la N-630. Por una parte se recoge la ampliación de la misma, ya realizada, en el área de Capellanías. Sobre sus vías de servicio se establecen las necesarias conexiones para favorecer los nuevos crecimientos a lo largo de sus márgenes, hasta la rotonda de conexión con la ronda norte.

Por otra, al sur de la ciudad, se propone un nuevo tratamiento a su paso junto a la barriada de Aldea Moret. Este nuevo tratamiento es acorde con las actuaciones en suelo urbano no consolidado que se diseñan junto a la N-630. Se basa en su conexión efectiva, a través de una gran rotonda, con sus dos márgenes, sustituyendo el complejo sistema de nudos existente en la actualidad, más propio de una carretera de circunvalación que de una travesía.

La conexión propuesta es especialmente importante en su margen izquierda, conectando la nacional desde la citada rotonda, y a través de la prolongación de la Avenida de la Constitución, bien con un nuevo viario, que se plantea como un gran eje estructurante, desarrollado sobre el actual eje ferroviario, en caso de que la solución final del trazado del AVE supusiera la desafectación del trazado existente, o bien con un viario paralelo al trazado actual del ferrocarril, si este se mantuviera.

La actuación propuesta aparece con carácter indicativo sobre el viario existente y sus márgenes, puesto que la solución final del cruce está completamente vinculada al desarrollo efectivo de la operación planteada, en uno u otro sentido, sobre el actual trazado ferroviario.

La jerarquización viaria que se produciría, en todo caso, con esta operación, garantiza la separación de tráfico (vía rápida y vía urbana), dotando no obstante a la actual N-630 de un carácter mucho más adecuado respecto a la nueva estructura, puesto que la aparición de esta rotonda limitaría la velocidad del tráfico en el área.

Además, este carácter se refuerza con la propuesta de urbanización lateral de ambos márgenes, dotándoles de entidad urbana con amplias aceras en los bordes de las actuaciones planteadas, desde la nueva rotonda hasta la existente al sur de Aldea Moret, de conexión con la EX-100, para favorecer el tratamiento urbano necesario que integre adecuadamente las nuevas ordenaciones que se prevén en ambos márgenes, con la propia vía convertida en verdadera vía urbana, en línea con el tratamiento que ya se está efectuando desde el Ayuntamiento de la mediana de la carretera, mediante su ajardinamiento.

Desde el límite del suelo urbano en este punto hacia el sur, se recoge la duplicación prevista de la calzada, y ya en el límite del suelo urbanizable del sur de la ciudad, junto a la urbanización Ceres Golf, el proyecto existente de una nueva rotonda, a la que se conectará el viario de borde sur de los citados suelos urbanizables.

- a.2) Actuaciones en la N-521. En su acceso a la ciudad por el oeste, se recoge la duplicación de la calzada, y una vez atravesado el cruce con la Autovía de la Plata, se plantea una gran rotonda de acceso a los suelos urbanizables del área, y muy específicamente, a la zona de equipamientos próxima. Ya junto a la ciudad actual, y también a través de una rotonda, se produce la conexión entre los suelos urbanizables que se están ejecutando, procedentes del desarrollo del Plan Vigente (Plan Parcial de Macondo) y el Proyecto de Interés Regional del Junquillo aprobado recientemente, y los nuevos suelos urbanizables previstos por la Revisión, al oeste del actual trazado ferroviario. Es decir, se pretende que este acceso no sólo tenga un carácter eminentemente urbano, sino que se convierta en uno de los principales de la futura ciudad, al ser el de su conexión con las nuevas infraestructuras previstas, cualquiera que sea su trazado definitivo, y la Autovía de la Plata.

En este mismo sentido, en su acceso este, procedente de Trujillo, se recoge la duplicación de la N-521, desde una nueva rotonda junto al Centro de Cirugía de Mínima Invasión, hasta la rotonda que da acceso a la Universidad. Más adelante, desde la rotonda en la que se produce la conexión con la ronda norte, se plantea un viario de cierre por el este

de la citada ronda. En este área de la ciudad, en que la nacional ya tiene un tratamiento de urbanización adecuado a la zona urbana, se pretende la prolongación del mismo, hasta el límite previsto de los nuevos crecimientos.

- a.3) Actuaciones sobre la EX-100. Esta vía accede a Cáceres por el suroeste. Ya en el límite con el suelo urbano actual, se prevé la obtención de suelo para ampliar el cruce existente al sur de la unidad de ejecución de Riotinto, favoreciendo la conexión con el suelo urbano en este área, así como con el anillo de circunvalación de los suelos urbanizables del suroeste. Por último, bordeando la barriada de la Cañada, se prevé la duplicación de su calzada, y se accede a la rotonda existente al sur de Aldea Moret, donde se plantea una nueva conexión con el citado barrio, favoreciendo la integración de los viarios con las nuevas ordenaciones, tal como se ha explicado respecto a la N-630 en esta misma zona.
- a.4) Actuaciones sobre la EX-206. Se recoge igualmente la duplicación de su calzada, hasta el límite de los nuevos suelos urbanizables del sureste. En este punto, se plantea su conexión con los mismos a través de una rotonda. Junto al actual suelo urbano, en la barriada de Charca Musía, se plantean sus conexiones a través de nuevas rotondas, tanto con el viario propuesto en el borde sur de Charca Musía, como en el enlace con la Avenida de Cervantes y la Ronda de San Francisco.
- a.5) Actuaciones en la EX-390. Se recoge la duplicación de su calzada, desde el límite del suelo urbano actual, hasta el futuro trazado norte de la N-521. Esta vía se conectará a través de una nueva rotonda, con un nuevo sistema general viario de conexión con los suelos urbanizables del norte, la ronda supernorte, al sur del enclave arqueológico de Cáceres el Viejo.
- a.6) Actuaciones en la CC-38. Se recoge la mejora prevista de su calzada, desde su entrada en suelo urbanizable hasta el cruce con la Ronda Norte.
- b) Por otra, la creación y/o la mejora de viarios estructurantes transversales, que subsanen las deficiencias actuales, de tal manera que pueda configurarse una estructura viaria de anillos o semianillos, superpuesta a la actual estructura radial.
 - b.1) La primera y más interna, formada por la Ronda del Puente Vadillo desde la N-521 y la Ronda de Puente Rocha, la calle Mira al Río, y su conexión a través de la Plaza de los Conquistadores con la Avenida de la Montaña. Atravesando perpendicularmente el Paseo de Canovas, se prolonga por la Avenida del General Primo de Rivera hasta la Avenida de Hernán Cortés, nombre que recibe la N-521 a su paso por la ciudad en esta zona. Ha permanecido invariable durante años, aunque en la actualidad se ha mejorado puntualmente en alguno de sus tramos (los de la Ronda de Puente Vadillo y la Calle Mira al Río).
 - b.2) La segunda ronda, actualmente incompleta, formada por la nueva Ronda Norte, (previsión del Plan General de 1997, actualmente ya ejecutada), y su conexión con la N-630 hacia el sur hasta la Avenida de la Hispanidad. Aquí se prevé el viario de ronda por el este ya citado que, desde la Ronda de San Francisco, y a través de un túnel bajo la

Montaña, conectará con la rotonda que da acceso a la ronda norte, en su encuentro con la N-521.

Además de cerrar la ronda, se consigue derivar de forma múltiple la circulación desde la N-521 en su acceso desde Trujillo, hacia distintos puntos de la zona sur de la ciudad, sin necesidad de atravesarla, con las siguientes conexiones:

- La primera de ellas se prolongaría transversalmente desde su encuentro con la Ronda de San Francisco, a lo largo de la Avenida de Dulcinea hasta la N-630 y, atravesando perpendicularmente ésta a través de la nueva rotonda prevista sobre ella, la conexión tanto con la Avenida de la Constitución, en la barriada de Aldea Moret, como con el nuevo eje previsto sobre el trazado ferroviario, en caso de que se desafecte el trazado actual, o con los viarios paralelos al mismo, en caso de no desafectarse. Estos dos ejes confluyen finalmente en un nuevo único sistema general viario, que se prolonga en el anillo de circunvalación por el oeste de los nuevos suelos urbanizables, hasta encontrarse con la N-521 en su acceso oeste, a través del ámbito del PIR del Junquillo.
 - Por otra parte, se produce la conexión hasta la EX-206, por el viario previsto al este del Plan Parcial del sector SUNP-8, Residencial Vistahermosa (procedente del Plan de 1998, y actualmente en desarrollo).
- b.3) Por la zona oeste, y debido a la topografía, la prolongación de la ronda este forma parte igualmente de lo que se podría denominar tercera ronda. Partiendo del último recorrido referido desde la nueva ronda este hasta la EX-206, se produce la conexión con el viario previsto al sur del barrio de Charca Musia, hasta la EX-100. Ésta bordea el sur de Aldea Moret hasta la rotonda que da acceso al nuevo sistema general viario previsto como anillo del suelo urbanizable, que rodea al mismo por el oeste hasta el cruce situado sobre la N-521; a través de un by-pass sobre la propia N-521, hacia el oeste, se conecta con una gran rotonda que enlaza con la ronda prevista en el suelo urbanizable de actividades económicas, que continúa hacia el norte, hasta su encuentro con la N-630, y bordeando la dehesa de Monte Abuela, conectará de este modo la N-630, con la CCV-38, y pasando bajo Cáceres el Viejo, con la EX-390 para, finalmente, tras bordear por el norte la zona de la Universidad, llegar a la rotonda prevista sobre la N-521, al sur del Centro de Cirugía de mínima invasión.
- b.4) Por último, existen otros dispositivos viarios previstos que, aun no cerrando recorridos de ronda, favorecerán las conexiones de los nuevos suelos urbanizables. Estos son los siguientes:
- Por el sur, el by-pass al que ya se hacía referencia en los objetivos de la Revisión, que conecta la EX-206 con la N-630.
 - Se plantea otro sistema similar que bordea el suelo urbanizable del norte, bajo el Cordel del Casar en la zona de la Universidad, que parte y llega a la ronda Supernorte.

Hay que mencionar por último, como parte de los dispositivos viarios previstos, el trazado de la s Variantes Norte y Sureste de la N-521. Estos trazados han quedado como reserva en el documento de la Revisión, con el trazado de su estudio informativo, tal y como solicitó el Ministerio. La

Administración implicada en su posible desarrollo, realizó un estudio informativo cuya solución se decantó por la construcción de la Variante Centro a corto plazo, que es la que se incluye en el documento con su proyecto constructivo, estando de hecho prácticamente concluida.

7.2.1.2. *La red ferroviaria*

El sistema ferroviario dentro del término municipal de Cáceres cuenta con una línea que al llegar a la capital se bifurca con dos destinos distintos. La línea principal llega desde el norte, procedente de Madrid, con un trazado sensiblemente paralelo a la N-630. Bordea Cáceres por el oeste y sale en dirección sur, con destino Mérida y Badajoz. El trazado de las vías aísla el barrio de Aldea Moret, tradicionalmente escindido y en cierto modo marginal por este motivo.

Es al sur de esta barriada donde se produce la bifurcación, saliendo un ramal con dirección oeste siguiendo el trazado de la N-521, con destino en Valencia de Alcántara.

Ambas líneas transportan viajeros y mercancías, teniendo mayor relevancia la que une Cáceres con Badajoz por Mérida.

Sin embargo, en un futuro a medio plazo, está prevista la infraestructura del nuevo tren de alta velocidad a Lisboa, lo que cambiará radicalmente el panorama ferroviario de toda la comunidad autónoma.

Al inicio de la Revisión, el Ayuntamiento tuvo conocimiento de que se estaba realizando un nuevo estudio informativo sobre la nueva estación y los ramales de acceso a Cáceres, dentro del estudio para el nuevo trazado ferroviario de alta velocidad que une Madrid con Lisboa y Oporto.

Tras las conversaciones mantenidas con el Ministerio de Fomento en marzo de 2003, documentadas por parte del Ayuntamiento con un informe requerido en aquel momento al equipo redactor de la Revisión del Plan General, este nuevo estudio informativo analizó básicamente tres trazados, incluyendo por primera vez entre ellos el propuesto entonces por el Ayuntamiento.

Dado que aún no se ha optado por la solución de trazado definitiva, se compatibiliza la ordenación propuesta desde la Revisión, tanto con la posibilidad de que se mantenga el trazado actual, lo que en cualquier caso deberá ser así en tanto los terrenos no se desafecten, como con la solución del trazado paralelo a la Autovía de la Plata, para lo que se ha dejado una reserva; como, por último, con el tercer trazado intermedio del estudio, para lo que el documento de Revisión incorpora en el sector afectado por esta posibilidad, la necesidad de compatibilizar su futura ordenación, en el momento de su desarrollo, con el trazado definitivo. En este sector, anteriormente incluido en la Revisión con ordenación detallada, se ha eliminado la ordenación y se considera que su desarrollo deberá ser posterior a la adopción definitiva de trazado y ubicación de la futura estación.

7.2.1.3. *Cañadas y vías pecuarias*

Cáceres cuenta con un interesante sistema de comunicación constituido por la red de caminos y vías pecuarias del término municipal. Este sistema de carácter rural es un valor a preservar y potenciar, mas allá de su valor funcional ligado a las tareas agrícolas o ganaderas.

Dentro de este sistema, cobran singular relevancia las cañadas y vías pecuarias, cuyo recorrido el Plan General recoge en los planos nº1 y nº2, a escalas 1/50.000 y 1/25.000, y 1/10.000 respectivamente, con objeto de su sencilla identificación y protección, según lo descrito en las Normas Urbanísticas. Igualmente se recoge este recorrido, dentro del suelo urbano y urbanizable que se reordena, en los planos nº5 y nº6, a escala 1/2.000.

En primer lugar, destacar que por Cáceres discurren tres cañadas reales, que en suma recorren 97,8 Km. del término municipal. Estas cañadas son: la Cañada Real de El Casar, la Cañada Real del Puerto Pico y Mirabete y la Cañada Real de Trujillo.

La Cañada Real de El Casar recorre 20,4 Km. del término municipal de Cáceres. Llega a este municipio procedente de El Casar de Cáceres, cruzando el límite municipal por el sur de la citada localidad cacereña, por un paraje denominado Dehesa del Muelo. Después, atraviesa el núcleo urbano de Cáceres de norte a sur, hasta confluir con la Cañada Real del Puerto el Pico y Mirabete en las proximidades del río Salor, aguas abajo de los embalses de Valdesalor y Casa Zafra. Su anchura es de 75,22 metros y sigue una dirección aproximada Norte-Sur.

Esta cañada tiene un recorrido fundamental a lo largo de los nuevos suelos urbanizables planteados por la Revisión, e incluso a través de algunos suelos urbanos no consolidados. Ha tenido por tanto especial incidencia en la morfología de las nuevas ordenaciones planteadas en estos ámbitos, puesto que es decisión de la Revisión aprovechar estos recorridos rurales como verdaderos paseos peatonales injertados en las nuevas tramas, que sirvan de comunicación entre las diversas zonas urbanas y urbanizables de Cáceres, y a su vez entre éstas y el suelo rústico.

Las otras dos cañadas que atraviesan el municipio son la Cañada Real del Puerto del Pico y Mirabete, que llega a Cáceres procedente del término municipal de Trujillo, al noreste del municipio, y que discurre en sentido sur, bordeando por el este el municipio de Sierra de Fuentes, hasta abandonar Cáceres por el sudoeste del término; y la Cañada Real de Trujillo, que recorre el término municipal por su parte más oriental. Procede de Trujillo, que abandona en el río Tamuja, en el paraje del Puente Estrecho, en las proximidades de la N-521, y tiene su fin en la confluencia con la Cañada Real del Puerto El Pico y Mirabete, siendo su dirección este-oeste.

Referente a los cordeles, cabe señalar que esta unidad territorial presenta una longitud total de esta tipología de vía de 97,3 Km. Estos cordeles son, de este a oeste y de norte a sur, el Cordel del Casar, uniendo las Cañadas Reales del Puerto El Pico y Mirabete y de El Casar; el denominado Cordel de Mérida, discurriendo por Cáceres desde la confluencia de las Cañadas Reales anteriormente mencionadas hacia el sudeste municipal; el Cordel de Malpartida a Aliseda de Azalaga; por último, el Cordel de la Enjarada y Segura (conocido como el Cordel de las Merinas) discurre por el centro municipal, desde el núcleo urbano de Cáceres, donde confluye con la Cañada Real de El Casar, hasta la Cañada Real del Puerto El Pico y Mirabete.

Estos dos últimos cordeles tienen también especial incidencia en los nuevos suelos urbanizables, al igual que sucediera con la Cañada Real del Casar. Por una parte, el Cordel de Malpartida a Aliseda transcurre paralelo a la N-521 en su tramo oeste. El segundo, Cordel de la Enjarada y Segura, se une a la Cañada Real del Casar al oeste del actual trazado ferroviario, siguiendo después su recorrido hacia el suroeste. Al igual que se ha explicado en el caso de la Cañada Real

del Casar, el objetivo de la Revisión es potenciar estos recorridos, haciéndolos compatibles con las nuevas ordenaciones que se realicen en los suelos urbanizables.

Las veredas son la denominada Vereda de Torreorgaz, entre el primer cordel citado anteriormente (el más nororiental) y la Cañada Real de El Casar; la Vereda de Aldea del Cano, con dos tramos en dirección aproximada NO-SE; y por último la Vereda de Malpartida o de El Lavadero de Lanás, con una dirección aproximada NO-SO.

Ya para concluir, resta citar las coladas, de las que cabe mencionar tan sólo las de mayor longitud: la Colada de la Estación a Cabeza Rubia -en el sudoeste del núcleo urbano-, la Colada de la Dehesa Boyal -comunica la Vereda de Malpartida con la Vereda de Aldea del Cano- y la Colada de las Albarranas -entre el límite suroriental municipal de Malpartida de Cáceres y el Cordel de la Enjarada y Segura.

7.2.1.4. *Vía de la Plata*

Esta calzada romana fue construida en el siglo II a.C., sobre el itinerario utilizado para las migraciones estacionales entre el sur y el norte del occidente peninsular. Se construyó con fines militares, y es la calzada romana más valiosa de la Península, por su importante patrimonio arqueológico (restos de pavimento, alcantarillas, miliarios, puentes, etc). Se utilizó también masivamente por árabes y cristianos durante las luchas por las tierras de la meseta, y en el medievo como ruta de peregrinación a Santiago.

En la Revisión se recoge la protección arqueológica que tiene la Vía de la Plata a ambos lados de su trazado, y en las nuevas ordenaciones propuestas sobre los suelos urbanizables al norte y sur del núcleo urbano actual, se califica esta zona como espacio libre, no sólo como medida de protección, sino también para favorecer sus posibilidades como itinerario peatonal, de modo similar a como ya se ha mencionado que se contemplan las vías pecuarias.

7.2.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Como elemento de primer orden para la configuración física de la ciudad, engloba todos aquellos parques y zonas verdes con entidad suficiente para que puedan cumplir su función pudiendo ser usada por todos los habitantes del término.

En dicho sistema de espacios libres se incluyen, tanto los existentes como los de nueva creación.

En cuanto a los existentes, y según apuntaba la Información Urbanística de 2003, la ubicación de las zonas verdes coincide con las áreas de mayor concentración poblacional.

Al norte del núcleo se sitúa el Paseo Alto, uno de los espacios libres más antiguos de la población, relacionado directamente con el Casco histórico. Esta zona se ha ampliado con espacios libres de cesión de algunas zonas de reciente urbanización, lo que genera un sistema de espacios libres que conecta con la zona verde que bordea el Cementerio Municipal. En el distrito de Mejostilla, también aparece un gran sistema de espacios libres que en la actualidad no está ejecutado, bajo el antiguo Polígono Ganadero. En la misma zona se ubican otros espacios libres de carácter menor,

conectados con una serie de equipamientos de diversa índole, que completan la dotación de la zona norte de la ciudad.

Desde esta zona norte, junto a la N-521 a su entrada desde Trujillo, está prevista la ejecución, como gran elemento caracterizador del Casco Histórico, del acondicionamiento de lo que será el Parque de la Ribera del Marco, con el encauzamiento del río según un proyecto de la Confederación Hidrográfica, ahora en estudio. Se pretende transformar el aspecto de determinadas zonas de las márgenes del río, en un nuevo eje verde y de equipamientos, de nuevos espacios lúdicos de ocio y esparcimiento, con usos compatibles de huertos de ocio.

El otro espacio libre tradicional del núcleo urbano se sitúa en el eje formado por el Paseo de Cánovas y el Parque de Calvo Sotelo. Este espacio ocupa en la actualidad el verdadero centro geográfico de la ciudad. Al noroeste del mismo se ubica la zona verde más amplia de la ciudad, formada en realidad por varios parques en continuidad, como son el Parque del Príncipe y La Madrila. Se sitúan en el extremo sur de la elevación de la Sierrilla, y en ellos se ubican equipamientos deportivos.

En el distrito de Sierrilla, en continuidad con las áreas antes definidas, se sitúa otra amplia zona verde, el Olivar de los Frailes, conectada a su vez con diversas zonas de carácter menor, en torno a las urbanizaciones unifamiliares del área.

Al sur de esta zona se encuentran las zonas verdes de Castellanos y Cabezarrubia, que junto a otras de entidad menor en plazas, áreas de acompañamiento de viario, etc., forman la dotación del Oeste Nuevo.

Al sudeste del Paseo de Cánovas se sitúa, entre la Avda. de Cervantes y la Ronda de San Francisco, una gran área verde en torno a la Ciudad deportiva, la zona de El Rodeo, limítrofe con el área de equipamientos de la Ronda de San Francisco. Más al este está prevista la continuación del gran espacio libre a lo largo de la Ribera del Marco, ya citado, completando esta gran área dotacional.

En el distrito Sur, se ubican los parques de Cueva de Maltravieso, junto a la Avda. de Dulcinea, y el Parque de Israel, con frente a la Avda. de la Hispanidad.

Por último, en Aldea Moret, existen diversos espacios libres de dotación de la zona.

Uno de los objetivos fundamentales que se pretende conseguir con el nuevo Plan General, de cara al sistema general de espacios libres, lo constituye la puesta en valor del sistema natural que representa el Marco.

El Plan General pretende preservar y potenciar su presencia, recogiendo la calificación ya reflejada en el Plan Especial del Casco Histórico, como uno de los importantes elementos estructurantes de la ciudad que introduce la naturaleza en el paisaje urbano. El tratamiento del futuro parque fluvial debe ofrecer nuevas posibilidades para el ocio y el esparcimiento, a la vez que debe servir como elemento regenerador de determinados espacios urbanos colindantes con el mismo.

En cuanto a la propuesta de la Revisión, se plantea la obtención efectiva de los terrenos de sus márgenes como espacio libre público, desde la Ronda de Puente Vadillo hasta la Ronda de la

Rocha, en donde se conecta con el resto del parque lineal ya en ejecución, a través del desarrollo de la unidad SF-06. El ámbito de esta unidad llega hasta el cruce de la Avenida de la Hispanidad en su encuentro con la Ronda de San Francisco y el nuevo viario de cierre de la Ronda Este. Desde aquí el espacio libre se prolonga de nuevo a lo largo del cauce del río, este último tramo incluido en las previsiones del sector en ejecución del Plan Vigente SUNP-8.

No debe olvidarse que las ciudades con río viven siempre bajo su influencia, ya se vuelquen hacia sus aguas, o se nieguen a ello. En el caso de Cáceres, el río debe ser parte integrante y determinante del paisaje de la ciudad tradicional. Límite urbano durante siglos, ya que la ciudad siempre había crecido en dirección opuesta al río, en el momento presente se trata de un elemento integrado en la trama urbana que debe dialogar con el casco antiguo de la ciudad, y a su vez poner en contacto a ésta con su entorno natural.

La continuidad longitudinal del parque fluvial del Marco, materializará el adecuado nexo de unión, tanto entre las distintas partes de la ciudad, como entre la misma y el entorno rural y de espacios protegidos que la circundan. Además, se propone su utilización en parte como huertos de ocio, para dar una nueva función al eje verde, como lugar de esparcimiento de determinados sectores de la población.

En cuanto a los de nueva creación, el planteamiento de base ha sido establecer un sistema articulado, mediante el tratamiento adecuado para su mejor integración en la ciudad de las áreas naturales de la Sierrilla y Sierra de la Mosca.

En este sentido, se ha buscado la creación de un sistema de parques naturales de utilización dinámica en el eje direccional N-O, S-E, apoyado en las áreas naturales de la Sierrilla y Sierra de la Mosca. En este esquema planteado por la Revisión conviven dos tipos de espacios libres:

- a) En primer lugar, amplias áreas localizadas en zonas estratégicas de la ciudad, a través de la obtención de espacios naturales de interés, como la planteada en la proximidad del Santuario de Nuestra Señora de la Montaña, en la falda de la elevación de la que recibe el nombre, en la que se puedan desarrollar actividades lúdicas relacionadas con romerías y festejos populares, unido al aliciente que representa la proximidad del río, el casco histórico y el Santuario; la zona de la Sierrilla que se obtiene como zona verde, dirigida fundamentalmente a la práctica del senderismo; o, por último, el Cerro de los Pinos, también recogido como sistema general a obtener por los suelos urbanizables, como atalaya sobre éstos, y favoreciendo la continuidad del mismo con los espacios libres de cesión que en su momento se ordenen en el suelo urbanizable contiguo, conectando el área con el resto de la ciudad. Se compatibiliza de esta forma su uso como dotaciones para la futura población, con la protección efectiva de sus valores intrínsecos.

En estos enclaves quedan algunas propiedades con edificaciones, incluidas en las áreas de reparto. En tanto no se desarrolle el suelo urbanizable al que se adscribe cada uno de estos sistemas generales, el régimen de estos suelos es el correspondiente al del suelo no urbanizable, y en el momento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que tengan adscritos estos sistemas generales en sus respectivas áreas de reparto, formarán parte del proceso de distribución de cargas y beneficios.

- b) Por otra parte, se ha buscado la conexión peatonal entre estas áreas singulares. En primer lugar, a través de otras zonas verdes más urbanas: como la Ribera del Marco ya citada, en conexión con la futura zona verde de la Montaña, y recorriéndola hacia el sur, a través de la zona verde de borde del SUNP-8, será posible la conexión con las zonas verdes proyectadas al sur de Charca Musía, a su vez en continuidad con las planteadas en los suelos urbanizables del sur; la ampliación del Parque del Príncipe hasta su límite junto a la Ronda Norte, que a su vez conecta con el Olivar de los Frailes, y otras pequeñas zonas de menor importancia.

Por último, es necesario citar asimismo las conexiones peatonales generadas a partir de elementos de comunicación naturales, como las vías pecuarias o la Vía de la Plata, que insertadas como franjas de suelo protegido, o bien como espacios libres añadidos en las nuevas ordenaciones, coadyuvan al funcionamiento de todo este sistema dinámico, además de las propias cesiones dotacionales de los diversos ámbitos, al ser ya recorridos de dominio público, pero buscando una alternativa a su trazado más acorde con las tramas urbanas de nueva creación. Así, será posible recorrer peatonalmente en el futuro las áreas urbanizables desde el sur, a través de la Cañada Real de El Casar, hacia la zona de Aldea Moret, y atravesando esta barriada continuar hacia el Cerro de Los Pinos. Desde aquí se podrá continuar el recorrido bien hacia la Avenida Virgen de Guadalupe o a la Avenida de Alemania, conectando al peatón con el centro urbano, o bien, subiendo hacia el norte, hasta la carretera de Malpartida, y atravesando ésta, seguir el recorrido a través de la nueva urbanización de Macondo, y acceder por último a la Sierrilla sin abandonar en ningún momento la vía pecuaria. Esta propuesta, que se extiende a otras zonas del suelo urbanizable a través de otras vías pecuarias, es el planteamiento fundamental de la Revisión respecto de los nuevos espacios libres, zonas de dominio público y zonas verdes y la conexión generada entre los mismos.

CUANTIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Dado que entre los suelos urbanizables que plantea la Revisión del Plan General, existen áreas con ordenación detallada y otras sin ella, y asimismo se han establecido desde el Plan diversas prioridades para cada una de ellas, se procederá a continuación a efectuar el cálculo de metros cuadrados de sistema general de espacios libres por habitante, considerando tanto los habitantes como los espacios libres de sistema general que se derivan de la sucesiva ejecución. De este modo, se analizarán en primer lugar, las zonas con nueva ordenación tanto del suelo clasificado como urbano no consolidado como del urbanizable de prioridad I y ordenación detallada; posteriormente, se considerará el desarrollo de las áreas de prioridad II. Esto se efectúa así para comprobar con ello que, aunque el desarrollo de los mencionados suelos urbanizables se prolongue en el tiempo y, por consiguiente, la obtención de los sistemas generales de espacios libres incluidos o adscritos a cada uno de los sectores, el modelo territorial planteado cumple con la proporción de cinco metros cuadrados por habitante, si consideramos un desarrollo sucesivo del suelo, acorde con lo establecido por el Plan.

En cuanto a la superficie de sistema general de espacios libres en suelo urbano, se han computado tanto los existentes como los que están en vías de desarrollo, y por último los propuestos en la Revisión.

En las páginas siguientes se realiza el cómputo de sistemas generales:

- EXISTENTES:

- Parque del Príncipe	32,51 Ha
- El Olivar de los Frailes y Sierrilla	21,37 Ha
- Zona Castellanos	3,34 Ha
- Parque Padre Pacífico Martínez	2,00 Ha
- Parque Cuevas de Maltravieso	3,04 Ha
- Parque de El Rodeo	10,37 Ha
- Parque Paseo Alto	5,35 Ha
- Paseo de Cánovas	1,89 Ha
- Barrio Mejostilla	8,47 Ha
- Barrio Aldea Moret	3,20 Ha
- Otros	0,82 Ha
TOTAL	92,36 Ha

- DE NUEVA CREACIÓN EN SUELO URBANO:

- Incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado (API):	
- Reclasificación Mejostilla	23,38 Ha
- Ribera del Marco	5,76 Ha
- Cuartel Infanta Isabel y Montesol (Ampliación Pº Alto)	27,24 Ha
- Maltravieso	1,70 Ha
- Adscritos a Áreas de Planeamiento Específico (APE) o propuestos:	
- Ampliación Ribera del Marco	13,97 Ha
TOTAL	72,05 Ha

- DE NUEVA CREACIÓN EN SUELO URBANIZABLE INCORPORADO O PRIORIDAD I:

- Incluidos o Adscritos en Suelo Urbanizable Incorporado (UZI)	(*)16,61 Ha
- Incluidos en Suelo Urbanizable con y sin Ordenación, Prioridad I (AR.1)	9,86 Ha
- Adscritos al Suelo Urbanizable con y sin Ordenación, Prioridad I (AR.1)	139,30 Ha
TOTAL	165,77 Ha

(*) No se incluyen los dos humedales situados en el UZI 1.01 El Majón, de 80 ha, por ser áreas protegidas por la Consejería de Medio Ambiente, con una regulación de usos especial.

- DE NUEVA CREACIÓN EN EL RESTO DEL SUELO URBANIZABLE:

- Incluidos y Adscritos al Suelo Urbanizable sin Ordenación, Prioridad II (AR.2 y AR.4)	106,02 Ha
- Adscritos al Suelo Urbanizable sin Ordenación, 2ª resid. y Baja Densidad (AR.3 y AR.7)	55,48 Ha
TOTAL	161,50 Ha

Total de Sistema General de Espacios Libres, Existente, en ejecución y Prioridad I..... 330,18 Ha

Total de Sistema General de Espacios Libres, Resto urbanizable..... 161,50 Ha

La capacidad de nuevas viviendas, en el núcleo de Cáceres, sería:

SUELOS PROCEDENTES DEL PLAN VIGENTE:

- Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado	3.500 viv.
- Área de Suelo Urbanizable Incorporado, P.I.R.	1.300 viv.
TOTAL	4.800 viv.

- PRIORIDAD I:

- Áreas de Planeamiento Específico Prioridad I	2.765 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable con y sin Ordenación, Prioridad I (AR.1)	23.964 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable sin Ordenación, Valdesalor (AR.6)	188 viv.
TOTAL	26.917 viv.

- PRIORIDAD II y Sin Fijar Prioridad:

- Áreas de Planeamiento Específico y Remitido, sin Fijar Prioridad	908 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable sin Ordenación, Prioridad II (AR.2)	7.094 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable sin Ordenación, 2ª Residencia y Baja Densidad (AR.3 y AR.7)	2.490 viv.
TOTAL	10.492 viv.

En consecuencia el número total de viviendas de nueva creación en suelo urbano y urbanizable a desarrollar a corto o medio plazo, es decir, ya en desarrollo, o en Prioridad I, sería de 31.717, y considerando 2,5 habitantes por vivienda, tendríamos un total de 79.293 habitantes.

Si sumamos a la nueva población, la existente, que según el INE, a 1 de enero de 2009, asciende a 92.187 habitantes según datos del Padrón, y dado que la superficie de sistemas generales de espacios libres existentes o en desarrollo, o de prioridad I, asciende a un total de 330,18 Has, obtendríamos una proporción de diecinueve con veinte (19,2) metros cuadrados por habitante, que supera ampliamente los cinco (5) mínimos, fijados por la LSOTEX, y está en el entorno de lo aconsejado por la OMS (unos 15 metros por habitante).

Por último, y a pesar de que esta previsión está considerada a medio plazo, para su inicio en el último quinquenio de los quince años previstos, el número total de viviendas de nueva creación en suelo urbanizable de prioridad II, sería de 10.492, y considerando igualmente 2,5 habitantes por vivienda, tendríamos un total de 26.230 habitantes.

Por lo tanto, dado que la superficie total de sistemas generales de espacios libres asciende a 491,68 Has, obtendríamos una proporción de veinticuatro con ochenta y seis (24,86) metros cuadrados por habitante. Hay que tener en cuenta no obstante que muchos de estos espacios libres son áreas naturales de valor paisajístico que se obtienen para la ciudad, y no parques urbanos tradicionales.

7.2.3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Dentro de la estructura general y orgánica del territorio, el sistema general de equipamiento juega un papel fundamental en el desarrollo de la ciudad, de cara a conseguir la necesaria calidad urbana.

La propuesta de equipamientos no se limita a garantizar una reserva de suelo, considerada únicamente desde su aspecto cuantitativo, en función de la población, sino que establece un sistema jerárquico que articula el territorio mediante una red de espacios donde se desarrollan las actividades sociales y lúdicas de dicha población.

Complementando al sistema general de equipamientos, se plantean también una serie de equipamientos locales cuyo ámbito funcional es inferior, dando servicio a la trama residencial circundante.

En cualquier caso el sistema de equipamientos se entiende constituido por todos ellos, ya sean de carácter general o local.

Asimismo hay que citar las dotaciones privadas, que aun teniendo menor amplitud de servicio hacia la población, contribuyen también a la calidad de la ordenación urbana, enriqueciéndola. Dentro de éstos, hay que destacar aquellos equipamientos que se consideran estructurales, dada su ubicación, tamaño o función específica, y en los que consecuentemente es necesario proteger la continuidad de su actividad.

El conjunto de equipamientos y dotaciones públicas y privadas, constituido por todos aquellos centros al servicio de la población, se divide, atendiendo al tipo de prestación social que realice, en las siguientes clases:

- Administrativo- Institucional
- Social
- Sanitario-Asistencial
- Deportivo
- Docente
- Cultural
- Religioso
- Servicios Urbanos
- Genérico

Tanto la localización en el territorio, como la extensión del suelo ocupado aparecen grafiadas en los planos correspondientes, teniendo dicha definición una doble finalidad: por una parte constatar los equipamientos existentes y darles carta de naturaleza dentro del nuevo Plan, y por otra la creación de nuevos equipamientos que presentan régimen carencial, sea en la actualidad o considerando los nuevos crecimientos.

En cuanto al sistema general de equipamientos existentes, el nivel de dotaciones de la ciudad de Cáceres es satisfactorio, teniendo en cuenta que en la actualidad se están ocupando grandes

reservas de equipamiento situadas en desarrollos recientes (en las áreas de Mejostilla, el Vivero y Nuevo Cáceres).

Como únicas carencias en este sentido podemos mencionar, por una parte la inexistencia de una adecuada infraestructura en materia de Congresos, Exposiciones y Ferias, así como cierta necesidad de ampliación de la oferta en equipamiento deportivo, y puntualmente en determinados barrios del equipamiento educativo o social (guarderías y geriátricos, centros de día, etc), que se corresponden con equipamientos de indole local. En las áreas de nueva ordenación de suelo urbano no consolidado, dado que se han dimensionado en su mayor parte como el desarrollo del suelo urbanizable, se posibilitan estos usos futuros, específicamente en los barrios de Aldea Moret y Casco Antiguo, así como en su área perimetral.

En cuanto a las reservas de suelo para sistema general de equipamientos, se han planteado tres grandes bolsas:

- a) Una al sur del núcleo urbano, en torno a los actuales terrenos del Ferial, para la modificación, ampliación y acondicionamiento de este uso, así como para posibilitar la creación de algún recinto para congresos o exposiciones.
- b) Otra al oeste, próxima al área donde previsiblemente se ubicará la nueva estación del AVE, como reserva de suelo para posibles equipamientos que necesiten una gran superficie, o que requieran en cuanto a su ubicación o implantación determinadas características específicas, respondiendo a las necesidades que generará la nueva estación (intercambiador, estación de autobuses, Centro de Transportes, etc.).
- c) Y por último, una zona de ampliación de la Universidad, incluida en los terrenos del sector de suelo urbanizable que recoge las instalaciones existentes para su acondicionamiento y urbanización, así como terrenos para la ampliación del parque deportivo de El Cuartillo.

Asimismo, se han recogido las calificaciones de diversos suelos para los usos en ejecución de Hospital, Centro de Cirugía de Mínima Invasión, el Centro de Inserción Social, etc. Estos se encuentran ubicados en la zona este de la ciudad, y responden a diversos convenios y Proyectos de Interés Regional previstos o tramitados últimamente.

Por último, se plantea la obtención como equipamiento cultural, a través de un Convenio interadministrativo, de la cárcel vieja situada en la zona de Mejostilla, con gran apoyo de la ciudad.

En cualquier caso, parece adecuado reservar suelo para futuros equipamientos, sin llegar a especificar de qué tipo, en las zonas en las que los futuros desarrollos residenciales, pueden llegar a demandar equipamientos de difícil concreción a día de hoy.

7.2.4. INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN

Se trata de todas aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio:

- Centros productores o transformadores de energía.

- Líneas de conducción y distribución eléctrica en alta y media.
- Depósitos reguladores del agua potable.
- Depuradora de aguas fecales
- Vertedero de residuos sólidos urbanos
- Telefonía
- Gaseoducto
- Otros

En algunas de ellas su territorialización está predeterminada por su situación de hecho y tan sólo se prevén ampliaciones o nuevas implantaciones, en su caso.

En cuanto a los residuos sólidos urbanos, se considera necesario prever una recogida selectiva en origen, con tratamientos diferenciados de los mismos; estando prevista ya la creación de una nueva estación de tratamiento de residuos sólidos urbanos, cuya calificación ha sido recogida en el documento de Revisión, ubicada en 60 has de suelo rústico.

Sería conveniente el contemplar tratamientos específicos para los residuos industriales peligrosos o de carácter inerte; así como políticas de recuperación, reciclado y reutilización.

Para la red de energía eléctrica en alta y media tensión, se propone formalizar un acuerdo marco de colaboración entre la empresa distribuidora y el Ayuntamiento, que posibilite una línea de trabajo enfocada a la progresiva eliminación de tendidos urbanos aéreos; así como la atenuación del impacto negativo que produce la actual Estación Transformadora de la Carretera de Trujillo, la N-521, en el acceso a la ciudad, entorpeciendo una de las panorámicas más valiosas de la misma.

Las nuevas tecnologías del sector eléctrico aplicadas a los centros de transformación (aislamientos, conductores, etc.) permiten que éstos minimicen las afecciones que los clásicos generaban, posibilitando una convivencia muy adecuada y hasta hace pocos años impensable.

En cuanto a la red de gas de Cáceres, se recoge el trazado del nuevo gaseoducto previsto, que accede al municipio por el este, en paralelo a la N-521.

Por último, para las redes de telecomunicaciones, las propuestas del Plan se centran en fomentar la localización adecuada de sus elementos (antenas, etc), a través de una normativa específica; además, las compañías deberán potenciar el servicio en las áreas estratégicas, como pueden ser la Universidad, y muy especialmente la nueva Área urbanizable de Actividades Económicas, que según se ha comentado en capítulos anteriores, está prevista en la zona oeste del núcleo.

Para la implantación concreta de algunas de estas infraestructuras se prevé:

- a) La reserva y obtención de terrenos para la ampliación de la depuradora existente al norte del núcleo.
- b) La calificación de la zona ocupada hoy por antenas de telefonía y depósitos, en La Montaña.
- c) La ampliación de la subestación existente en la carretera de Malpartida.
- d) Por último, la localización y calificación de los terrenos para la nueva planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, el ecoparque, en el sureste de la ciudad, en las proximidades del vertedero existente.

7.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo es uno de los primeros objetivos que la legislación urbanística asigna a los planes generales.

De acuerdo con la LSOTEX, todo el suelo del término municipal queda incluido en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

De esta manera, en cada ámbito del territorio, según sea su clasificación, será de aplicación directa el régimen jurídico correspondiente, establecido en el ordenamiento urbanístico general del Estado y Autonómico, además de las determinaciones complementarias que el Plan General establezca.

Esta clasificación aparece grafiada en el plano nº 1 "Estructura general y orgánica del territorio", E: 1/50.000 y 1/25.000; con mayor detalle en el plano nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/10.000, en el que aparecen grafiados los ámbitos de suelo urbano no consolidado; y por último en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000.

7.3.1. EL SUELO URBANO

Tal y como se recoge en el artículo 9, apartado 1.a) de la LSOTEX, el suelo que se clasifica como urbano corresponde a aquellos terrenos que formen parte de un núcleo de población existente o sean integrables en él y estén ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

También se incluyen en la clasificación de urbanos, según el artículo 9, apartado 1.b) de la LSOTEX, los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales.

Por último, también se han clasificado como urbanos, según el artículo 9, también dentro del apartado 1, los terrenos que en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de conformidad con el mismo.

Basándonos en las condiciones, fijadas por la LSOTEX, que deben cumplir los terrenos para que puedan ser clasificados como urbanos por el Plan General, se establece la siguiente sistemática para la justificación de la clasificación del suelo urbano del Plan General de Cáceres:

- Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana.
- Contar con servicio de abastecimiento de agua, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Contar con servicio de evacuación de agua, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- d) Contar con suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- e) Estar incluidos por el Plan en áreas consolidadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable.
- f) Los que en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

En cuanto a los núcleos aislados, se han clasificado como suelo urbano prácticamente los mismos terrenos que recogía como tales el Plan del 98, salvo en Estación Arroyo-Malpartida, en donde, basándonos por una parte en la necesidad de solventar la situación obsolescente de su urbanización, y por otra, en la de plantear pequeños nuevos crecimientos residenciales que reúnan las condiciones adecuadas para completar la trama y atraer nueva población, a un núcleo con unas condiciones singulares de asentamiento, y valores notables en algunas de sus edificaciones, se ha delimitado un ámbito para su reforma y urbanización adecuada, que incluye la clasificación de pequeños terrenos limítrofes con el actual suelo urbano, y que en todo caso dan frente a viarios principales, con servicios adecuados a la edificación que se pretende.

Por otro lado, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 9, apartado 2 de la LSOTEX, en el suelo urbano se han diferenciado las categorías del consolidado y no consolidado, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Tienen la consideración de no consolidados, los terrenos del suelo urbano que el Plan General define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Dichos suelos aparecen grafiados en plano nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", a escala 1/10.000.
Además, se identifican también como suelo urbano no consolidado, los terrenos que pertenecen al suelo urbano consolidado por la urbanización, sobre los que el Plan ha establecido aumentos de edificabilidad, y que no requieren procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, pero sí la delimitación de unidades de actuación continuas o discontinuas para el cumplimiento de las cesiones correspondientes al citado aumento. Igualmente, aquellos terrenos en los que es necesario realizar algún proceso de urbanización, para la obtención de dotaciones, a través de pequeñas reparcelaciones o acciones de urbanización (viarios, espacios libres, etc).
- b) Todo el suelo urbano restante tiene la consideración de suelo urbano consolidado.

Es decir, la Revisión del Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbano no Consolidado los terrenos a los que se refiere el artículo 9, apartado 2.a). Sobre estos terrenos se delimitan los ámbitos de las unidades de actuación urbanizadora necesarias, y la Revisión establece, o bien su ordenación pormenorizada y vinculante (en ámbitos denominados APE, áreas de planeamiento específico), o bien remite estas ordenaciones a planeamiento posterior, fijando en todo caso su aprovechamiento medio (en ámbitos denominados APR, áreas de planeamiento remitido). Estas zonas se corresponden, por una parte, con áreas donde ya el Plan vigente delimitaba unidades de ejecución que no se desarrollaron, o bien planteaba sobre edificaciones obsoletas cambios de uso, sin la delimitación de unidades de ejecución; y por otra, con espacios limítrofes con el borde urbano, donde es preciso completar las tramas.

Todos estos ámbitos constituyen áreas de reparto independientes, se ordenan con un aprovechamiento máximo de 1 m²/m² residencial, y en su ordenación se realizan las cesiones exigidas por el artículo 74, apartado 2 de la LSOTEX.

La clasificación de suelo urbano consolidado y no consolidado tiene, además de una directa dependencia con las previsiones del Plan, la lógica correlación con el cumplimiento de las condiciones impuestas por la LSOTEX para que el suelo tenga la consideración o no de consolidado, de manera que, tanto si el Plan determina la necesidad de intervenciones con entidad suficiente para justificar la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (actuaciones de reforma interior de diversas áreas), como si las condiciones de urbanización de partida de los diversos suelos no son las suficientes para que sean considerados suelo urbano consolidado, suelos que se consideraron, bajo la ordenación anterior, suelo urbano consolidado, tendrán a todos los efectos la condición de suelo urbano no consolidado. Hay que tener en cuenta además que el Plan vigente no establecía esta diferenciación, en todo caso, puesto que no era de aplicación la LSOTEX.

En el caso de pequeños ámbitos que se delimitan para la obtención de pequeñas dotaciones, sin el aumento del aprovechamiento de las parcelas afectadas, sino únicamente con la transferencia del citado aprovechamiento, modificando su ubicación, y cuya ejecución se realizará por reparcelación, se consideran suelo urbano consolidado, en el sentido de no ser necesaria la delimitación de áreas de reparto u obtención de cesiones añadidas, y por tanto sería suelo urbano no consolidado únicamente a los efectos de la urbanización que resta por ejecutar en estas áreas.

Las zonas para las que se determina su obtención como sistemas generales o locales, que requieren un tratamiento posterior, ya sea de acondicionamiento como espacio libre de carácter peculiar, como es el área de la Ribera del Marco, o de urbanización propiamente dicha, en función de sus características, se consideran a estos efectos igualmente suelo urbano no consolidado. Algunas de estas acciones, se incluyen para su obtención en áreas de reparto.

Por último, se incluyen también en el suelo urbano no consolidado, conforme a la LSOTEX, en referencia a su artículo 9, apartado 2.c), los terrenos que pertenecen al suelo urbano consolidado por la urbanización, sobre los que el Plan ha establecido aumentos de edificabilidad, y que no requiriendo procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, si precisan la delimitación de unidades de actuación, continuas o discontinuas, para el cumplimiento de las cesiones correspondientes al citado aumento.

El resto del suelo urbano (es decir, el suelo urbano consolidado), se corresponde con las normas zonales y ordenanzas reguladoras, según los distintos usos globales. Es a todos los efectos suelo finalista.

Es decir, partiendo de las áreas de reparto del Plan vigente, como zonas de uso y tipología homogéneas, delimitadas lógicamente en este sentido, se han definido ámbitos de aplicación de ordenanzas en aquellas zonas cuya homogeneidad permite una misma regulación. Estas áreas homogéneas, también en cuanto a su origen en el tiempo, han determinado la división, para su estudio, de las Zonas de Ordenación Urbanística de Cáceres, cuyo estudio se incorpora en el Anexo II.

En estas Zonas de Ordenación Urbanística del suelo urbano consolidado, el Plan General Municipal, respetuoso de la ciudad existente, y consciente de la dificultad de transformación de ésta, mantiene la configuración física actual del suelo urbano, con pequeñas modificaciones que pretenden la mejora de la morfología edificatoria de la ciudad de Cáceres, y que no aumentan su densidad y aprovechamiento, ya que cuando se han introducido correcciones sobre el planeamiento vigente, han sido en su mayoría tendentes a la reducción de densidad (disminución de nº de plantas, etc), o al mantenimiento de la misma, en todo caso. Por tanto, no es precisa la aplicación del coeficiente reductor al que se refiere el artículo 34.3 para Zonas de Ordenación completas, dado que no se han producido incrementos de edificabilidad lucrativa en la globalidad de las Zonas de Ordenación, sino únicamente en solares concretos, cuya solución urbanística se especifica más adelante.

El estudio pormenorizado de las diversas áreas de reparto del Plan vigente, para la delimitación de estas Zonas de Ordenación Urbanística, ha reflejado *aprovechamientos tipo*, propios de la legislación anterior, en muchos casos superiores al metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo, cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación en que se encuentran los terrenos es el residencial, y específicamente en normas zonales de manzana cerrada. En cualquier caso, los *aprovechamientos tipo* de la legislación anterior, se calculaban una vez descontados los suelos públicos, es decir, las cesiones, ya que estos suelos están lícitamente edificados, y en el momento de su desarrollo aplicaron los parámetros de cesión en su caso correspondientes. Si se realiza el cálculo que solicita la LSOTEX, estas Zonas de Ordenación no superan el metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo, como puede revisarse en los datos incorporados en el Anexo II citado.

Sin embargo, la comparación sobre esta densidad edificatoria de los parámetros actuales de cesión, con la carencia real de espacios para el desarrollo de equipamientos en suelo urbano, ha hecho que el Plan General Municipal haya optado, como elemento de equilibrio, por establecer una mayor superficie de suelos destinados a equipamientos y zonas verdes en algunos nuevos suelos urbanizables previstos a corto plazo, aprovechando circunstancias intrínsecas de los terrenos sobre los que se desarrollan (paso de la Vía de la Plata, de diversas vías pecuarias, etc.), que impiden su edificación.

Por último, como ya se ha hecho referencia anteriormente, existen diversos solares claramente identificados por la Revisión en los que se incrementa la edificabilidad existente, dentro de estas Zonas de Ordenación. Se trata de solares que se corresponden a su vez con áreas de reparto individuales en el Plan vigente, por sus usos específicos, casi todos terciarios. Los incrementos de aprovechamiento se solicitan para uso terciario en su mayor parte, y en algunos casos residencial. Las cesiones exigidas por el artículo 74.2, se corresponden con el 15% o el 35% según el uso, sobre el incremento de la edificabilidad otorgado.

Sobre estos ámbitos, se han identificado las citadas cesiones de forma concreta, delimitando en algunos casos unidades de actuación discontinuas, cuando la cesión no se puede ejecutar en la propia parcela. Se hace notar que las citadas unidades únicamente indican donde se localiza la transferencia de aprovechamiento que hace posible el aumento de edificabilidad solicitado, a través de la obtención de la dotación necesaria, ya que el ámbito de esta unidad no constituye área de reparto.

7.3.1.1. *Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1998*

En el presente apartado, se realiza el análisis comparativo, separando en dos bloques el suelo urbano del Término Municipal, por una parte el correspondiente al núcleo Cáceres, y por otra el de los núcleos aislados.

En cuanto al suelo urbano del núcleo de Cáceres, varias han sido las circunstancias que han aconsejado la modificación en la clasificación de terrenos como urbano:

- a) El desarrollo de suelos clasificados como urbanizables en el Plan del 98, que cuentan con las condiciones necesarias, según lo estipulado en la LSOTEX, para su clasificación como urbanos y que, por lo tanto, deben ser clasificados como tales.
- b) La constatación de la existencia de infraestructuras de urbanización en ámbitos que previamente carecían de las mismas, y que por lo tanto también deben ser clasificados como suelos urbanos.

De acuerdo con las consideraciones anteriores, las modificaciones, en cuanto a cambio de clasificación a suelo urbano, que la presente Revisión del Plan General presenta son:

- a) Clasificación como suelo urbano de las Reclasificaciones de Suelo de Mejostilla de Proexsa y Mejostilla de Espadero y de Residencial Universidad, ya que han sido urbanizadas y edificadas en su práctica totalidad y tienen las reservas dotacionales legalmente exigibles.
- b) Clasificación como suelo urbano no consolidado de una franja de terreno del sector del Plan vigente SUP 2.5, ocupada en la actualidad por diversas instalaciones industriales y/o terciarias que, por dar frente a la N-630 y tener los servicios necesarios, se considera que deben someterse a un proceso de reurbanización, pero tiene las condiciones suficientes para ser clasificada como suelo urbano, aun siendo éste en la categoría de "no consolidado".
- c) Se han modificado pequeñas áreas de borde con el suelo urbanizable o no urbanizable, de los barrios de Aldea Moret, y San Marquino, en función de sus condiciones intrínsecas para ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable, así como teniendo en cuenta su necesaria vinculación a uno u otro suelo, para permitir un desarrollo racional y fácilmente gestionable.

En cuanto al segundo bloque de los núcleos aislados, el suelo clasificado como urbano se ha ampliado en algún borde con acceso viario. Dicha ampliación, muy poco significativa y centralizada en el núcleo de Estación Arroyo-Malpartida, queda justificada según se ha analizado en párrafos anteriores, por la necesidad de completar la actual urbanización del núcleo con las adecuadas condiciones de ordenación fijadas desde el Plan, evitando en todo lo posible una dificultad añadida, desde el punto de vista de la gestión.

No se debe olvidar en cualquier caso que, desde el planteamiento conceptual de la necesidad de potenciar la regeneración de dichos núcleos, fijada como uno de los objetivos fundamentales de la Revisión, el Plan General debe establecer todos los instrumentos que la legislación urbanística pone a su disposición, tanto de ordenación como de gestión, que faciliten el adecuado desarrollo de los mencionados suelos.

7.3.1.2. Áreas de Planeamiento Incorporado (API)

La Revisión del Plan General incorpora los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollados durante la vigencia del Plan que se revisa. Incorporándose asimismo, las Modificaciones Aisladas definitivamente aprobadas o en tramitación muy avanzada.

En estas zonas el nuevo Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente; de esta forma, el nuevo Plan General mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

Tanto estas adaptaciones, como los antecedentes de planeamiento de estas áreas, su localización en los planos, etc., se recogen y describen en la ficha individual que particulariza su régimen normativo concreto.

Se recogen como Áreas de Planeamiento Incorporado:

- a) Aquellos ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan vigente, aprobados definitivamente, que contengan tales condiciones y parámetros de ordenación, que no puedan ser incluidos dentro de una de las Normas Zonales del Plan General.
- b) Aquellos ámbitos de planeamiento, en fase de tramitación, que reuniendo las condiciones del párrafo anterior, se estime que van a ser aprobados definitivamente, durante el proceso de tramitación del presente Plan General, prácticamente sin modificaciones.

7.3.1.3. Áreas de Planeamiento Específico (APE)

Son áreas en las que el nuevo Plan General establece una nueva ordenación detallada y específica, y en las que se ha estimado necesaria para su gestión una actuación urbanizadora, en algunos casos una unidad de actuación continua o discontinua para la obtención de cesiones, y en otros pequeñas actuaciones de reparcelación. La ordenación de estos ámbitos excede las posibilidades de representación del plano de "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo Urbano y la Edificación. Red viaria, alineaciones y rasantes", por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.

Por este motivo y porque, aunque las citadas áreas no requieren la redacción de ninguna figura de planeamiento de desarrollo, sí representan ordenaciones "específicas" del nuevo Plan General, cada área de planeamiento específico se representa individualizada del resto del suelo urbano común.

7.3.1.4. Gestión y Ordenación de las Áreas de Planeamiento Específico

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Los motivos que justifican la delimitación de cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UAU), para la gestión de determinados ámbitos de APE, se basan en la necesidad de reforma integral que tienen sus diversos ámbitos, para conseguir una serie de objetivos, dependiendo de la zona donde la unidad de actuación se haya propuesto. Estas operaciones de reforma requerían la

justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la misma, entre todos los propietarios, lo que se corresponde con la definición de la unidad de actuación urbanizadora como ámbito de gestión.

Las diversas motivaciones y objetivos que han derivado en la reforma de cada uno de los ámbitos donde se han propuesto nuevas unidades de actuación urbanizadora, se relacionan seguidamente:

- APE 12.01. Comercial Mejostilla

Se ordena una franja de suelo vacante, dotando a la zona de Mejostilla de un uso terciario al servicio del área.

- APE 16.01. Residencial La Zambomba

Se ordena una franja de suelo colindante con el Paseo Alto, para completar la trama existente y mejorar el acceso a un nuevo equipamiento general público de cesión en el Paseo Alto, completándose igualmente la cesión de dotaciones locales.

- APE 17.02. C/ Capitán Luna.

Su objetivo es cubrir la medianera existente, y completar la edificación de la cornisa que forma la N-521 sobre la ciudad, asegurando la protección de las vistas sobre ella y eliminando elementos distorsionadores de las mismas. Además, se obtiene un viario de la zona, adscrito al ámbito.

- APE 22.01. C/ Juan Caldera c/v a C/Trabajo

Esta unidad de actuación se efectúa para la obtención de dos viarios públicos y el remate de un espacio libre, carentes de gestión en el Plan del 98.

- APE 23.01. C/ Daoiz

Su objetivo es cubrir la medianera existente, y completar la trama urbana en esta zona, asegurando las conexiones peatonales, dada la topografía del terreno, y obteniendo espacios libres de esponjamiento del área.

- APE 23.06. C/ Madruelo.

Su objetivo es completar el viario existente y la obtención de espacios libres, para la recualificación de esta zona del Casco Histórico mediante el esponjamiento de su perímetro, completando asimismo la ordenación y eliminando el fondo de saco existente en la actualidad. Se ha buscado separar cuidadosamente la nueva edificación propuesta, del borde del Plan Especial.

- APE 23.07. Santa Clara.

Se recoge, modificando puntualmente su ámbito, la unidad de ejecución planteada por el plan del 98, para la regularización de esta manzana del Casco Histórico, con edificación muy degradada. Sus cesiones, imposibles de obtener en la manzana ordenada, se delimitan mediante una unidad de actuación discontinua, en una zona próxima del casco histórico.

- APE 23.05, 23.08, 23.09 y 23.10. San Marquino.

Todas las unidades de actuación planteadas se basan en dotar al barrio de San Marquino de un remate digno hacia el gran sistema general que se obtiene en la Montaña, rematando

definitivamente el citado barrio con un viario perimetral, y generando espacios libres y dotacionales de recualificación de la zona.

- APE 27.01. Comercial Ruta de la Plata

Se realiza para el remate de la nueva actuación sobre el trazado ferroviario del APR 27.01, dotando a la zona de nuevos usos terciarios comerciales.

- APE 27.02. Comercial N-630

Se realiza en el mismo sentido que el anterior, para el remate de la nueva actuación sobre el trazado ferroviario del APR 27.01, dotando a la zona de nuevos usos terciarios comerciales.

- APE 32.01 (Polígono Industrial Charca Musia)

Se ha delimitado puesto que desde el punto de vista urbanístico la zona necesita una remodelación integral; las preexistencias y la realidad socioeconómica del ámbito plantean una serie de problemas de gestión que requieren un estudio pormenorizado. Se identifica asimismo como Área de Rehabilitación Preferente. Por sus especiales características, y por ser el Ayuntamiento propietario de algunos de los terrenos del ámbito, se determina su ejecución pública, y gestión directa.

- APE 33.01. Aldea Moret I

Esta unidad de actuación, junto con la planteada sobre el actual trazado ferroviario y la de Aldea Moret II, pretenden recualificar el barrio de Aldea Moret, mediante su conexión definitiva al resto de la ciudad, y la obtención de espacios públicos y dotaciones de calidad. En concreto la unidad de Aldea Moret I incluye entre sus objetivos el acondicionamiento del margen izquierdo de la N-630, con el establecimiento de usos terciarios comerciales compatibles con algunas de las instalaciones de mayor calidad existentes en el área, y su conexión con nuevos usos residenciales, así como la obtención de un gran eje viario, que recoge en un bulvar el trazado propuesto como alternativa a la vía pecuaria existente, desde las inmediaciones de la rotonda existente sobre la N-630, hasta el límite con el ámbito del APR 27.01 del actual trazado ferroviario.

- APE 33.02a. Aldea Moret II Terciario

Al igual que la anterior, su objetivo es la recualificación del barrio de Aldea Moret. La unidad de Aldea Moret II a incluye entre sus objetivos específicos facilitar la transición de los usos existentes pseudoindustriales y terciarios a una nueva estructura urbana. Se incorpora el uso dotacional en una manzana situada en el espacio central de la ordenación, para la edificación de un equipamiento que actúe como polo de atracción del barrio.

- APE 33.02b. Aldea Moret II Residencial

Completa la anterior para la recualificación del barrio de Aldea Moret. La unidad de Aldea Moret II b incluye entre sus objetivos específicos facilitar la transición de los usos existentes pseudoindustriales y terciarios a los nuevos usos residenciales previstos. Se incorpora la obtención de otra porción del gran bulvar que se propone como alternativa al trazado de la vía pecuaria, desde el límite con la unidad de actuación del actual trazado ferroviario, hasta su conexión con la Avenida de la Constitución.

- APE 33.03a. Frente Terciario N-630.

En este ámbito y en el del APE 33.01 se busca completar un nuevo tejido terciario comercial de tamaño medio en ambos frentes de la N-630. Se prevé que esta actividad se desarrolle en el frente de la nacional, mientras que el uso residencial se ordena en el ámbito contiguo APE 33.03b.

- APE 33.03b. Residencial N-630.

En este ámbito se completa la ordenación del frente terciario de la N-630, con uso residencial de transición hacia el sector 2.5 limítrofe, separando uso terciario y residencial por zonas de espacio libre público y áreas ajardinadas.

- APE 33.04. Aldea Moret III

Al igual que los dos ámbitos anteriores de Aldea Moret, su objetivo es la recualificación del barrio de Aldea Moret. En este caso se trata del remate residencial de una zona consolidada, con la obtención de pequeños equipamientos del nivel de servicio de barrio.

- APE 33.05. Palacio de Corchuelas

Se delimita este ámbito por ser un área de suelo anteriormente clasificado como no urbanizable, para facilitar la puesta en uso del edificio existente, catalogado, dotando al ámbito de nueva edificabilidad para su ampliación, con uso terciario hotelero. Para toda esta reordenación se dimensionan las cesiones necesarias.

Por último, cabe añadir que a los ámbitos mayores ordenados en la zona de Aldea Moret y la N-630 (APE 33.01, 33.02a y b, 33.03a y b), se adscribe la obtención de los terrenos de la Ribera del Marco situados en suelo urbano, además de otros sistemas generales pendientes de obtención. Es por esto que este conjunto de áreas de ordenación y ámbitos de gestión constituye una de las operaciones más importantes de regeneración de la imagen y trama urbana planteadas en la Revisión.

La modificación de las ordenaciones previstas en suelo urbano se realizará, con el mantenimiento de las alineaciones exteriores, espacios públicos y privados y alturas máximas (no de los fondos), con la redacción de un Estudio de Detalle. En caso de quererse modificar alineaciones, se deberá redactar el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, previsto en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, incluido en el documento de Programa de Ejecución correspondiente al ámbito en cuestión.

UNIDADES DE ACTUACIÓN CONTINUAS O DISCONTINUAS

Las Unidades de Actuación Continuas o Discontinuas, por aumento de aprovechamiento (UAA), se delimitan para la gestión de APE que ordenan parcelas o solares de suelo urbano consolidado por la urbanización, donde el Plan General prevé un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente, por lo que pasan a considerarse suelo urbano no consolidado, y no siendo necesario efectuar reurbanización, si deben ceder la proporción necesaria de dotaciones. Esto se realiza con objeto de que el Ayuntamiento pueda obtener las cesiones correspondientes a estos excesos de aprovechamiento, tal y como indica el artículo 74.1 de la LSOTEX.

Las unidades delimitadas son las siguientes:

- APE 09.01. Complejo Álvarez.

Se delimita para posibilitar la creación de un nuevo complejo hotelero. La cesión correspondiente se efectúa sobre la propia parcela, a través de un espacio libre.

- APE 17.01. C/ Moraleja.

En este ámbito se sitúa en la actualidad una residencia universitaria, que tiene previsto su traslado a las inmediaciones de los terrenos de la Universidad. Es por este motivo que, dado que los usos del entorno son residenciales en su totalidad, se propone su transformación a uso residencial en tipología de bloque abierto, vinculada al traslado efectivo de las instalaciones existentes. La cesión correspondiente al aumento de edificabilidad concedido se efectúa sobre la propia parcela, a través de la cesión de espacios libres.

- APE 17.03. Seminario.

En este ámbito se sitúa en la actualidad el Seminario Diocesano y un colegio. Sobre este último se tiene prevista su reedificación y el cambio de ubicación, para ajustarlo a la demanda actual de instalaciones, liberando un terreno sobre el que se plantea una edificación residencial, acorde con los usos del entorno. La cesión correspondiente al aumento de edificabilidad concedido se efectúa sobre la propia parcela, a través de la cesión de espacios libres, así como en terrenos colindantes a las Iglesias de San José y Fátima, para la recualificación de estas zonas de la ciudad.

- APE 22.02. Avda. Virgen de Guadalupe.

Se delimita para posibilitar la implantación de un uso terciario comercial destinado a Grandes Almacenes, la reedificación de un equipamiento educativo privado y de un bloque de viviendas. La cesión correspondiente se realiza en terrenos para la ampliación del Parque del Príncipe y un equipamiento en la zona del Paseo Alto.

- APE 26.01. Antiguo Matadero.

Se delimita para posibilitar la implantación del uso hotelero, además del terciario recreativo y comercial que ya tenía la parcela en el Plan Vigente, en la zona. La cesión correspondiente se efectúa sobre la propia parcela, a través de un espacio libre.

- APE 31.01. Solar entre estaciones.

Se delimita para posibilitar la implantación del uso terciario hotelero en la zona. La cesión correspondiente se efectúa con la delimitación de una unidad discontinua, para posibilitar la transferencia de aprovechamiento, con una parcela situada en la Ronda del Carmen y otra próxima al trazado del ferrocarril, para su obtención como espacios libres.

- APE 31.02. San Antonio I.

Se delimita para posibilitar el aumento de edificabilidad solicitado para la implantación de un uso terciario comercial en la zona. La cesión correspondiente se efectúa con la delimitación de una unidad discontinua, para posibilitar la transferencia de aprovechamiento, con una parcela situada en la proximidad del trazado del ferrocarril, para su obtención como espacios libres.

- APE 31.03. San Antonio II.

Al igual que la anterior, se delimita para posibilitar el aumento de edificabilidad solicitado para la implantación de un uso terciario comercial en la zona. La cesión correspondiente se efectúa con la delimitación de una unidad discontinua, para posibilitar la transferencia de aprovechamiento, con

una parcela situada en la proximidad del trazado del ferrocarril, para su obtención como espacios libres.

UNIDADES DE REPARCELACIÓN

Estas unidades se delimitan para gestionar pequeños ámbitos de APE a través de reparcelaciones o transferencias de aprovechamiento, que no generan aumento de edificabilidad, sino únicamente la necesaria normalización de fincas para la obtención de dotaciones, con ejecución a través del sistema de Obras Públicas Ordinarias. Son las siguientes:

- APE 15.01. Calle Arañuelo

Esta unidad de actuación se plantea para la apertura de un viario a través de un estudio de detalle.

- APE 23.02 y 23.04. Calle Diana I y II.

Estas dos unidades de actuación se plantean para la obtención de sendos tramos de la calle Diana, eliminando los fondos de saco existentes, y la aparición de nuevas alineaciones de edificación.

- APE 23.03. Teatro Principal

Esta unidad de actuación se plantea para la obtención de la propiedad del Teatro Principal como equipamiento cultural. La edificabilidad de dicha propiedad se transfiere a una pequeña parcela de propiedad municipal ubicada en la C/Reyes Huertas.

- APE 28.01. Ronda del Carmen.

Este ámbito se delimita para la transferencia del aprovechamiento de una pequeña isleta privada existente, a las fincas a las que pertenece, y la obtención de la citada isleta como espacio público, con la reparcelación y normalización de fincas consiguiente.

- APE 28.02. Avenida de la Hispanidad.

Este APE es de iniciativa pública y se delimita para la definición de unas condiciones especiales de desarrollo (edificabilidad, ocupación, usos, etc), para una serie de parcelas de titularidad municipal. En principio para su ejecución no es necesaria gestión alguna, pero se delimita como tal el ámbito en previsión de la necesidad de alguna pequeña reparcelación durante su ejecución.

7.3.1.5. Áreas de Planeamiento Remitido (APR)

Se incluyen en este apartado las áreas que el Plan General remite a planeamiento posterior. Están constituidas por aquellas áreas en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo, en unos casos Planes Especiales de Reforma Interior, y en otros Estudios de Detalle.

Uno de los criterios generales establecidos por la Corporación para la Revisión del Plan General, es remitir a planeamiento posterior únicamente aquellas áreas en las que no fuera posible o aconsejable establecer la ordenación finalista.

Esta circunstancia se produce en el APR 01.01 (Polígono Ganadero), APR 23.01 (San Marquino norte), APR 23.02 (C/San Justo), APR 27.01 (Trazado Ferroviario), APR 33.01 (Poblado Minero), y APR 41.01 (Estación Arroyo-Malpartida), en los que por sus características específicas no se ha considerado conveniente ordenarlas detalladamente, de modo vinculante, desde el Plan.

A continuación se procederá a detallar la justificación de su remisión a un planeamiento de desarrollo para cada uno de ellos:

- APR 01.01 (Polígono Ganadero), se ha remitido a un Plan Especial de Reforma Interior dada su ubicación, en la ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes. Una vez aprobado definitivamente el PRUG de este ámbito, se podrá reordenar el polígono con los usos compatibles o más convenientes contemplados en el PRUG.
- APR 23.01 (San Marquino norte), se remite por tratarse de una zona ocupada por una actividad industrial en funcionamiento, para la que se pretende su sustitución de uso por residencial, más acorde con el área, en el momento en que la actividad existente desaparezca.
- APR 23.02 (C/San Justo), se remite por tratarse de una zona sobre la que ha presentado una alegación el Ministerio de Defensa, que ha sido estimada, con objeto de llegar a un acuerdo en cuanto a la ordenación final que debe tener este antiguo Cuartel de la guardia Civil.
- APR 27.01 (Trazado Ferroviario), junto a las dos actuaciones planteadas en Aldea Moret, es el ámbito que completa la verdadera recualificación de la zona oeste de Cáceres. La unidad del Nuevo Eje Urbano propone la obtención, sobre los suelos del actual trazado ferroviario, en el caso de su desafectación, de un bulvar que incorpore usos dotacionales, residenciales y terciarios, desplazando el centro de la ciudad actual y conectándose a él, como una prolongación de las grandes avenidas existentes. Se plantea como planeamiento remitido, puesto que está pendiente la elección del trazado del AVE definitivo, a su paso por la ciudad de Cáceres. Este planteamiento lo hace compatible con las ordenaciones limítrofes.

Este nuevo eje-bulevar, en caso de ejecutarse, estaría conectado con la N-630 a través de tres rotondas, que lo comunicarían respectivamente, de norte a sur, con la Avenida Virgen de Guadalupe, la Avenida de Alemania a través de la rotonda de la estación, y la Avenida de Dulcinea. A su vez se plantea su conexión con el suelo urbanizable situado alrededor del Cerro de los Pinos, así como con el bulvar diseñado sobre la vía pecuaria que atraviesa Aldea Moret. Por último, bordeando Aldea Moret por el sur, accedería finalmente al borde del suelo urbano, conectando la unidad de actuación de Riotinto con el barrio, a través de un gran cruce con la prolongación de la Avenida de la Constitución, y finalmente se prolongaría junto al sistema general viario planteado en el suelo urbanizable del oeste.

- APR 33.01 (Poblado Minero). Este ámbito se ha delimitado para el estudio de la conservación y mejora del antiguo Poblado Minero. Inicialmente formaba parte de una Unidad de Ejecución del Plan vigente, y ya desde el inicio de la Revisión se vió la necesidad de proteger este conjunto, para lo que se introdujeron observaciones específicas en la ficha del ámbito de la UE Riotinto. Finalmente, la Junta de Extremadura ha decidido la delimitación de este ámbito para el estudio del asentamiento, y su protección.

- APR 41.01 (Estación Arroyo-Malpartida), La ampliación y/o mejora de los viarios existentes, así como la obtención de suelo para equipamientos, y el remate y reestructuración del suelo residencial, renovando la trama urbana, son los objetivos de este ámbito. Todo el suelo se ha incluido en una única unidad de actuación, al ser ADIF el propietario mayoritario, y depender algunas de las posibles áreas edificables, de la consideración de reducir el espacio de afección del trazado ferroviario. La justificación de esta reducción se basa en que en su mayor parte la actuación se sitúa sobre zonas edificadas ya existentes, y en que existía una propuesta similar por parte de RENFE ante el Ayuntamiento. Se identifica asimismo como Área de Rehabilitación Preferente.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70 de la LSOTEX, el Plan General fija en las correspondientes Fichas de Ordenación y de Gestión, las determinaciones para su desarrollo.

7.3.2. EL SUELO URBANIZABLE

Según el artículo 10.1) de la LSOTEX, *"integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por esta Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística de conformidad, en su caso, con los Criterios de Ordenación Urbanística y los planes de ordenación del territorio. Sin perjuicio de su comprensión de todos los terrenos aptos legalmente para ser transformados, en el contexto de la justificación de la ordenación estructural adoptada deberá acreditarse la razonabilidad de esta clasificación en función tanto de su adecuación a la dinámica y la demanda de transformación previsibles en el Municipio, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible"*.

Tras el análisis de los suelos urbanizables del Plan que se revisa, la capacidad total de viviendas ascendía a un total de 7.803 viviendas para el suelo urbanizable programado, dividida esta previsión en 3.867 viviendas en el primer cuatrienio y 3.936 viviendas en el segundo cuatrienio. Además se daban condiciones de densidad máxima de viviendas para los sectores de suelo urbanizable no programado residencial.

Aunque en el PGOU estaba previsto su desarrollo en dos cuatrienios, el proceso de tramitación ha sido en etapa única. La previsión era la siguiente:

- Primer Cuatrienio
 - SUP 1-1
 - SUP 1-2
 - SUP 1-3
 - SUP 1-4
- Segundo Cuatrienio
 - SUP 2-1
 - SUP 2-2
 - SUP 2-3
 - SUP 2-4
 - SUP 2-5

La realidad es que tras 10 años de vigencia del Plan General, se han desarrollado la práctica totalidad de los sectores de Suelo Urbanizable Programado residencial, e incluso algunos de los no programados.

Además de los programados por el PGOU, se han desarrollado, como consecuencia de la aprobación del PAU y/o el Programa de Ejecución correspondientes en Suelo Urbanizable no Programado, los siguientes:

- Plan Parcial del SUNP- 8 " El Conejar" (residencial).
- Plan Parcial del SUNP-12 " El Majón" (residencial).
- Plan Parcial del SUNP-13 " Polígono Industrial Mejostilla" (industrial).

También se han desarrollado, en paralelo a los urbanizables del Plan, tres reclasificaciones con uso residencial, las de Mejostilla de Espadero y Mejostilla de Urvicasa, y la de la Cañada, con viviendas de protección pública.

Además, se ha aprobado definitivamente el P.I.R. de El Junquillo, situado al norte de la dehesa del mismo nombre, junto a la N-521 a Malpartida, residencial con viviendas de protección pública y libres.

Al parecer, o bien el crecimiento poblacional ha demandado nuevo suelo residencial, o las tipologías y características de las viviendas previstas eran las adecuadas para la demanda del momento, produciéndose en parte algún traslado de población desde las áreas centrales del Casco hacia los nuevos crecimientos.

7.3.2.1. El proceso de definición del modelo de crecimiento

A la hora de plantear los nuevos suelos urbanizables, el nuevo Plan General debe acreditar la razonabilidad de esta clasificación, como indica la LSOTEX.

La primera condición que se impuso en la Revisión del Plan General, como justificante de todas las decisiones posteriores, fue el planteamiento de un modelo de crecimiento para Cáceres, que garantizara *"su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible"*. Desde ese punto de vista, existen en Cáceres varios factores determinantes de su posible crecimiento, y que han condicionado la elección del modelo planteado para el mismo en la Revisión. Ya se han expuesto los criterios y objetivos de la Revisión. El desarrollo concreto del estudio realizado para el planteamiento del modelo, fue el siguiente:

Al iniciarse la Revisión, el equipo redactor tuvo conocimiento de que Cáceres iba a ser receptora de una nueva línea del tren de Alta Velocidad, lo que es sin duda un factor de oportunidad para cualquier ciudad, y uno de los factores más importantes que se debían abordar en la Revisión. La futura línea del AVE genera grandes expectativas en el municipio, y debía tener una respuesta urbanística en el posible planteamiento de su trazado.

En ese momento, el Ministerio de Fomento estaba abordando la construcción de la Autovía de la Plata a su paso por Cáceres, y también era posible la aprobación del trazado de la variante norte

de la Autovía a Trujillo a su paso por ésta. El trazado de ambas infraestructuras de comunicación eran condicionantes externos vinculantes para la redacción de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal.

Por otra parte, hay que tener en consideración que en el posible crecimiento de la futura Cáceres se parte de algunas limitaciones. La ubicación de la ciudad, rodeada de espacios naturales protegidos (los Espacios naturales de Sierra de Fuentes y Llanos de Cáceres) es un privilegio incomparable; sin embargo, impulsa el crecimiento obligado de la ciudad hacia el oeste, ya que los crecimientos hacia el norte y el sur están limitados por las sierras y los propios espacios protegidos, y hacia el este son prácticamente imposibles por los mismos motivos. Esto aconsejaba prever una reserva para uno de los posibles nuevos trazados ferroviarios en colindancia con la Autovía de la Plata, así como prever igualmente la posible desaparición del trazado actual.

En este sentido, y a instancias del Ayuntamiento, se incluyó el trazado de la reserva planteada por la Revisión en las alternativas en estudio del Ministerio.

Aún cuando el trazado definitivo no ha sido elegido, el modelo de crecimiento sigue manteniéndose por el oeste, puesto que en cualquier caso el límite de crecimiento será siempre la Autovía de la Plata. No obstante, se ha compatibilizado esta alternativa con la de que el trazado ferroviario se mantenga tal cual es en la actualidad, manteniendo para el mismo su naturaleza de sistema general existente, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Igualmente, para posibilitar la adaptación a cualquier otro trazado intermedio, el sector urbanizable ubicado al oeste del trazado actual, pasa a considerarse de Prioridad II, de modo que su desarrollo sea posterior a la selección de alternativa definitiva, para que pueda ajustar su ordenación a cualquier posible trazado, e integrar en su caso la posible nueva estación en la citada ordenación. Esta opción es la que da cabida a todas las posibles alternativas finales de trazado.

Partiendo de todos los factores analizados, surge el modelo de crecimiento propuesto, que integra como suelos urbanizables todos aquéllos que tienen vocación territorial para tener esta clasificación, y que no deben excluirse de la misma por razón de su necesaria protección, sea ésta estructural, ambiental o natural; ni por causa de la preservación de su funcionalidad como bienes de dominio público; ni, por último, por su inadecuación o innecesariedad para el desarrollo urbano racional. Los suelos clasificados como urbanizables responden a un modelo de crecimiento a corto y medio plazo, y la coherencia de su posible desarrollo se ha establecido a través de las prioridades y condiciones de desarrollo marcadas para cada uno de los ámbitos territoriales y sectores, en función de su adecuación al desarrollo urbano racional, ordenando el mismo temporalmente a través de las citadas prioridades.

El Plan de Ordenación Municipal no es una imagen estática de la ciudad, sino una anticipación racional del crecimiento de la misma, y por lo tanto se ha de tener en cuenta, que además de las previsiones de crecimiento estimadas en función de los análisis demográficos, existen otra serie de factores que influyen en el correcto ajuste entre “necesidades” y “posibilidades”, las cuales se deben considerar para evitar disfunciones que puedan comprometer la viabilidad de las determinaciones establecidas en el Plan. Entre los referidos factores a tener en cuenta, se apunta:

- Siendo que, generalmente, va a tratarse de terrenos de propiedad privada, no es conveniente conceder un auténtico "monopolio" a determinados propietarios de suelo ya que ello conllevaría inevitablemente una elevación suplementaria de costes del suelo.
- Las condiciones del mercado inmobiliario son muy sensibles a los cambios, incluso coyunturales, de la situación económica, por lo que conviene una oferta de suelo suficiente, que pueda dar respuesta a posibles demandas inesperadas.

No obstante, siempre se debe buscar la sostenibilidad del desarrollo, y en ese sentido, aunque la clasificación de suelo es amplia para adaptarse a las tendencias reales de crecimiento que surjan en el transcurso del tiempo, se vinculan los desarrollos de las diversas zonas a unas mínimas condiciones que garanticen su viabilidad real, y su vinculación o conexión adecuada al entramado de la ciudad existente.

Mediante las operaciones, tanto previstas como en ejecución, en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable del Plan del 98, el número aproximado de viviendas asciende a unas 11.173. No obstante, de estas zonas en desarrollo, la mayoría no se pueden considerar ya disponibles, puesto que muchas de las actuaciones están ya en venta o vendidas, o incluso habitadas en una gran cantidad.

Consideramos que unas 3.500 viviendas están aun edificándose o no vendidas. Situando el crecimiento de Cáceres en unas 1.200 viviendas al año, por el número de licencias concedidas en los últimos años, tendríamos capacidad para absorber la demanda, como máximo, de los 3 siguientes años, basándonos en la hipótesis de que se mantiene el ritmo de demanda de los años de desarrollo del Plan de 1998.

Desde este último punto de vista, y para tener un orden de magnitud para el suelo urbanizable ordenado necesario, que es el que deberá dar cabida al desarrollo a corto plazo, así como para el resto, se ha analizado el posible crecimiento poblacional del siguiente modo:

	Año	% Crecimiento Población		Previsión Número Viviendas	
		2,16	3,14	Mínimo (3hab/viv)	Máximo (2,5 hab/viv)
Población	2.009	92.187	92.187		
	2.010	94.174	95.079		
	2.015	104.773	110.959		
	2.020	116.564	129.490		
	2.025	129.683	151.117		
Prioridad	P.I ordenado (2.010-2.015)	12.586	18.772	4.195	7.509
	P.I (2.015-2.020)	11.791	18.532	3.930	7.413
	P.II (2.020-2.025)	13.118	21.627	4.373	8.651
TOTAL		25.704	40.398	12.499	23.572

Los cálculos se han realizado considerando las fechas a 1 de enero de cada año.

Para crecimientos de aproximadamente el 2,16 % (incremento entre los años 1998 a 2003), Cáceres alcanzaría una población aproximada de 104.000 habitantes en el año 2.015, 116.000 en el año 2.020 y 130.000 en el año 2.025. Esto plantearía la "necesidad" de unas 12.500 viviendas totales.

Sin embargo, se debe introducir una cierta flexibilidad, tanto respecto al incremento poblacional, que podría llegar a ser más amplio, como en cuanto a la necesaria diversidad de la previsión de suelos urbanizables en distintas zonas de Cáceres; para ello, se ha planteado una hipótesis más

amplia, acogiendo mayor previsión de la estrictamente necesaria, para un supuesto incremento poblacional de aproximadamente el 3,14% (incremento similar al sucedido entre los años 2002 y 2003), que produzca unos resultados más flexibles. Para el mismo, Cáceres alcanzaría una población de aproximadamente 111.000 habitantes en el año 2015, 130.000 habitantes en el año 2020, partiendo de los datos oficiales de población de a 1 de enero de 2009. A este mismo ritmo, se alcanzaría una población similar a 151.000 habitantes en el año 2025. Estos quince años es la previsión a corto y medio plazo que debe hacerse. Para esta población serían necesarias unas 24.000 viviendas. En línea con estos cálculos, el suelo urbanizable previsto tiene cabida para unas 24.000 viviendas en Prioridad I, de las cuales, unas 12.600 están previstas en prioridad I con ordenación pormenorizada (previsión suficiente para acoger la demanda de los cinco a diez primeros años), unas 11.400 en prioridad I sin ordenación (igualmente suficientes para iniciarse en el segundo quinquenio y parte del tercero), y prevé otras 7.800 en Prioridad II, sin ordenación, (tanto para su posible desarrollo en el último quinquenio como para absorber demandas imprevistas). Como puede apreciarse, el documento de Revisión, aun teniendo cierta "holgura" sobre los cálculos realizados, se ajusta bastante a éstos. Se prevén también unas 1.625 viviendas para 2ª residencia, que no se han tenido en cuenta en estos cálculos, por la propia naturaleza de las mismas.

En las citadas previsiones, la holgura mayor se encuentra en el suelo ordenado, para facilitar el arranque del desarrollo del Plan. En el suelo urbanizable no ordenado, y muy especialmente en el de Prioridad II, se precisa efectuar consultas de viabilidad para su desarrollo, que deberán ser contestadas por la Corporación Municipal. Por otra parte, esta cierta holgura en la previsión, es adecuada para flexibilizar las posibilidades de crecimiento de la ciudad, de forma que si cuestiones de difícil predicción a día de hoy (falta de iniciativa privada, dificultad de gestión debida a algún imponderable, etc), hicieran conveniente el desarrollo de alguna de estas zonas no ordenadas, especialmente las de Prioridad II, el Ayuntamiento, justificadamente, podría dar una respuesta afirmativa a las citadas consultas sobre estas áreas, y reconsiderar las prioridades establecidas a priori sobre otros terrenos. Uno de estos casos "especiales" pudiera ser, por ejemplo, el sector ubicado al oeste del actual trazado ferroviario, cuyo desarrollo sería importante para la estructura de la ciudad, una vez definido el trazado definitivo del AVE y la ubicación de la futura estación.

7.3.2.2. *La densidad del suelo urbanizable*

A continuación, una vez determinados los criterios que han conformado la totalidad del territorio propuesto, se va a hacer una descripción de los motivos que han llevado a definir cada una de las áreas homogéneas de suelo urbanizable, en cuanto a su uso, ubicación, tipología edificatoria, etc.

- SUELO RESIDENCIAL DE PRIORIDAD I y II

Esta zona de suelo urbanizable se sitúa en colindancia con el suelo urbano actual de la ciudad, o bien con el suelo urbanizable procedente del desarrollo del Plan vigente, y en algunos casos en áreas en las que se propugna un remate de los bordes de la ciudad existente. Está constituida por varios sectores residenciales, incluidos en dos áreas de reparto, de aprovechamiento medio similar, AR.1, de prioridad I y AR.2, de prioridad II. Se extiende perimetralmente, por el noroeste, entre el polígono de Capellanías y el sector Macondo, al norte de la Carretera N-521 a Malpartida; al sur de ésta, otro sector bordea la zona urbana por el oeste, conectando con Aldea Moret; desde la N-630, una amplia zona urbanizable bordea la zona urbana del sur, hasta la EX -206; a lo largo de la N-521

a Trujillo, el suelo urbanizable se ubica completando la trama urbana alrededor de equipamientos existentes, y por encima de la Universidad hasta el Cordel del Casar. Por último, por el norte, se incluyen dos sectores en continuidad con el suelo urbanizable en desarrollo del Plan vigente, en la zona de Aguas Vivas.

Se prevé un desarrollo a corto o medio plazo en estos suelos, aunque se han diferenciado no solo dos prioridades, en función de la cercanía o lejanía a la ciudad, sino también sectores con ordenación detallada y sin ella. Se considera que los primeros pueden tener un desarrollo inmediato, sólo dependiente de las necesidades de crecimiento de la ciudad, mientras que en los segundos este desarrollo depende en mayor o menor medida, o se vincula, a alguna condición previa que haga factible el mismo. Estos condicionantes son mayores en el caso de los sectores de prioridad II.

La densidad de estas zonas es media o alta, en función de su proximidad a los desarrollos existentes, salvo en aquellos sectores en que la morfología del terreno haya aconsejado reducir en la medida de lo posible la misma. Además, con carácter general es algo inferior la densidad del área AR.2, la prioridad II, por ser terrenos más periféricos y más próximos al suelo no urbanizable.

- ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Se sitúa al oeste del polígono de Capellanías, y se extiende hacia el norte desde la N-521 a Malpartida, rodeando el citado polígono, hasta la N-630. Está limitado por el oeste por el trazado de la Autovía de la Plata y la reserva planteada en el documento para la posible línea ferroviaria. En este área se plantea un desarrollo industrial y terciario, apoyado en las citadas infraestructuras y la cercanía de la futura estación de viajeros y mercancías. Constituyen el área de reparto AR.4.

- DOTACIONAL UNIVERSIDAD

Es un sector único, que constituye el AR.5, y recoge los terrenos donde se ubican los edificios de la Universidad, para propugnar su urbanización y permitir futuras ampliaciones.

- BAJA DENSIDAD Y SEGUNDA RESIDENCIA

Se corresponde con cuatro sectores que constituyen tres áreas de reparto, en diversas ubicaciones, tanto en los núcleos de Valdesalor y Estación Arroyo-Malpartida, como en el entorno de la ciudad.

7.3.2.3. *La obtención de los sistemas generales del suelo urbanizable*

La consecución del modelo territorial planteado en la Revisión, se basa entre otros muchos aspectos ligados con la gestión, en la viabilidad de las actuaciones planteadas; es por ello, que desde el Plan se ha efectuado un equilibrio, para comprobar que los Sistemas Generales propuestos son viables en función de las intensidades de uso planteadas en el suelo urbanizable, especialmente en el residencial.

El método seguido para la inclusión o adscripción de sistemas generales a cada una de las áreas, y consiguientemente a cada uno de los sectores, se ha efectuado de tal manera, que en función de

los aprovechamientos de cada una de ellas, se les han asignado Sistemas Generales que sean capaces de asumir.

Otro criterio de la Revisión del Plan General es que se han incluido en los sectores los sistemas en función de su ubicación, fundamentalmente sistemas generales de viario; el resto de suelo de sistemas se ha calculado en cuanto a su superficie, adscribiéndolos a sectores concretos, dentro de las diversas áreas de reparto.

7.3.2.4. Descripción de los sectores de suelo urbanizable, ordenados detalladamente y no ordenados

Por todo lo expuesto, en la Revisión del Plan General, se opta por dotar de ordenación detallada, a parte de los nuevos suelos urbanizables de uso residencial colindantes con el suelo urbano del núcleo de Cáceres, para satisfacer las necesidades de vivienda de la nueva población a corto y medio plazo, dejando previstas ya, sin embargo, otras posibles áreas de crecimiento que garanticen un desarrollo, a medio plazo, adecuado y flexible, tanto en estructura como en capacidad. Incluso se prevé un cierto grado de flexibilidad que permita, en función de la dinámica de desarrollo, la posibilidad de facilitar éste hacia determinadas áreas de suelo urbanizable sin ordenación detallada, siempre que se garanticen las condiciones impuestas desde el Plan para el desarrollo de las mismas.

Es decir, el Plan prevé los posibles desarrollos y los ordena, tanto estructural como temporalmente, pero introduce la lógica flexibilidad que requiere esta previsión, a muy largo plazo, para adecuarse a las tendencias de la demanda futura, sin abandonar el desarrollo ordenado.

En lo referente a los suelos urbanizables de uso industrial y terciario, al ser esta una previsión a medio plazo, por estarse desarrollando en la actualidad nuevo suelo industrial, no se introducen condiciones de ordenación detallada en estas áreas.

No obstante se debe aclarar el concepto de que la decisión de no ordenar detalladamente determinados suelos urbanizables, repercute, fundamentalmente, en aspectos de gestión, y en ningún caso esto implica renunciar a la planificación del futuro desarrollo de estos suelos, especificando para ellos tanto su participación en la estructura general y orgánica del territorio, indicando la cuantía de sistemas generales que se incluyen o adscriben a estos sectores, como los usos, intensidades y tipologías edificatorias que se estiman convenientes para su desarrollo. Aunque el Plan, lógicamente, no efectúe la ordenación detallada de todos los sectores de suelo urbanizable, sí parece fundamental establecer claramente los criterios para el desarrollo de los sectores no ordenados, en función del modelo de ciudad que se desea.

A continuación se hace una breve descripción de cada una de los sectores incluidos en las áreas que ya se han mencionado.

SUELO RESIDENCIAL DE PRIORIDAD I

En parte de esta zona, concretamente en las áreas periurbanas que exigían un estudio detallado para su futura incorporación al suelo urbano, se ubican la totalidad de los sectores con ordenación detallada.

De este modo, frente a Capellanías, donde comienza la elevación de la Sierrilla, se sitúa un sector de uso residencial, el **sector 1.01**, con ordenación detallada, que remata la trama existente dando continuidad a los viarios iniciados en la urbanización colindante, y completa el área de equipamientos. La tipología se distribuye entre residencial colectiva de baja altura, en las zonas más llanas del terreno, y unifamiliar, completando la vocación del área y facilitando su conexión con el sistema general de zona verde que se obtiene en la Sierrilla. Este sector pertenece al área de reparto **AR.1** y es de **prioridad I**.

Continuando hacia el sur, se ubica el **sector 1.02**, de tipología residencial colectiva en manzana cerrada, separado del polígono de Capellanías por una amplia zona verde de sistema general incluida en el mismo. Esta zona se ha diseñado con una trama viaria muy regular, de carácter urbano, para facilitar su conexión con el sector en desarrollo "Macondo", y dotarla de equipamientos. Este sector pertenece al área de reparto **AR.1** y es de **prioridad I**.

Rodeando la ciudad por el sur, entre la N-630 y la EX-206, se sitúan **los sectores 1.03 y 1.04**, y el sector 2.02. Los dos primeros están incluidos en el área de reparto **AR.1**, se consideran de **prioridad I**, y se ordenan detalladamente, puesto que a través de su ejecución se obtendrá un sistema general de equipamiento fundamental para la ciudad, la ampliación del Ferial. El sector 1.03 se extiende hasta la rotonda situada sobre la N-630, en su confluencia con la Ronda Sur, con objeto de dar continuidad peatonal al sistema de zonas verdes y espacios libres que se formará en este punto, entre el nuevo eje bulevar planteado sobre el ferrocarril, que conecta con la Cañada Real del Casar. Esta se prolonga a lo largo del sector 1.03, con la incorporación del trazado de la Cañada en la nueva ordenación. Este trazado confluye finalmente con el de la Vía de la Plata, hasta abandonar el suelo urbanizable, por el límite sur del sector 2.02.

La tipología para la ordenación de esta zona es residencial colectiva, en manzana cerrada y bloque abierto, y se incorpora también el uso terciario, alrededor del Ferial. Estos dos sectores recogen gran parte de los crecimientos previstos para Cáceres por la zona sur, a corto y medio plazo.

Al norte de la ciudad, junto a los sectores en ejecución de Montesol, algunos de ellos con la edificación muy avanzada, se sitúa **el sector 1.05**. Este sector, se prevé para dar cabida a la mayoría de los crecimientos previstos para Cáceres en esta zona. No se incorpora su ordenación detallada, que deberá en su momento recoger el trazado de la Vía de la Plata y su zona de protección. Su tipología es residencial colectiva, está incluido en el área de reparto **AR.1** y su **prioridad I**. Tras él se sitúa un desarrollo similar, en un segundo anillo, constituido por **el sector 1.13**, de similares características.

Al sur de la nacional N-521 a Trujillo, se han previsto dos sectores destinados a usos tanto residenciales como terciarios, tanto para dar un remate coherente a las zonas inconexas de equipamientos de carácter general existentes a lo largo de esta vía, como para posibilitar la implantación de usos terciarios de servicio a la zona universitaria y hospitalaria. Son **los sectores 1.06 y 1.07**, que están incluidos en el área de reparto **AR.1** y se consideran de **prioridad I**, aunque su ejecución deberá realizarse a medio plazo. No se ordenan detalladamente por este motivo.

Sobre el sector previsto para la ordenación de la zona universitaria, se sitúa el nuevo **sector 1.08**, con usos residenciales y terciarios, que garantiza la transición entre los usos docentes de la Universidad, y los usos residenciales previstos al norte. Se considera de **prioridad I** y está incluido en el área de reparto **AR.1**, aunque vinculado a la ejecución efectiva de la rotonda situada sobre la N-521, de la que parte el viario general incluido en el sector, que lo ordena, y del que depende su correcta accesibilidad. Por este motivo, tampoco se ordena detalladamente.

Los sectores 1.09, 1.10 y 1.12 se sitúan al norte del sector 1.08, hasta el Cordel del Casar. Su tipología es residencial unifamiliar y bloque abierto, en proporciones similares. Se conectan con el resto del suelo urbanizable a través de un viario general que discurre desde el sector, en su encuentro con la N-521a Trujillo, y rodea la zona urbanizable del sector 1.08, hasta el cruce con la Avenida Héroes de Baler. Este viario se prolonga bajo la zona de Cáceres el Viejo y Mejostilla, hasta conectar con el resto del suelo urbanizable, al oeste de Mejostilla. Se consideran de **prioridad I** y están incluidos en el área de reparto **AR.1**. El desarrollo de los sectores 1.09 y 1.10 en todo caso no debe ser inmediato, por lo que no se ordenan.

Por último, **el sector 1.11** se sitúa al oeste del sector 1.08 y la zona dotacional de la Universidad, al este del actual suelo urbano y de los nuevos desarrollos del área de Mejostilla (Residencial Nueva Ciudad y Vegas del Mocho). Su tipología es residencial unifamiliar y en bloque abierto de escasa altura, en proporciones similares. Se considera de **prioridad I** y está incluido en el área de reparto **AR.1**, igual que los dos anteriores. Está bordeado por una estrecha franja de la ribera, que se obtiene como sistema general de espacios libres, pero al no ser prioritaria para la ciudad, está incluida en el área de reparto AR.2.

SUELO RESIDENCIAL DE PRIORIDAD II

Al sur de la N-521 a Malpartida, se ubica el **sector 2.01**, entre el actual trazado ferroviario y la Cañada Real del Casar. El sector sólo podrá desarrollarse cuando esté definido el trazado ferroviario definitivo del AVE. Se prevén sus conexiones a través de un sistema general viario situado en paralelo a la Cañada Real del Casar, que lo conecta con el nuevo ámbito del PIR del Junquillo y asimismo con la zona de Aldea Moret. En este sector en la actualidad existe una concesión del Ayuntamiento, para su utilización como vertedero de tierras, con el objeto de recuperar el nivel original de las mismas, ya que fue utilizada para la extracción de áridos. Por este motivo, y porque en algunas zonas la topografía no lo permite, una gran superficie del sector deberá destinarse a espacio libre, originando un gran parque que, en el caso de que se desafectara el actual trazado ferroviario, se conectará con el suelo urbano a través de diversos viarios. De no ser así, las conexiones de este sector con el resto de la ciudad se producirán a través del eje viario proyectado al oeste.

En las zonas edificables se contemplarán tipologías de manzana cerrada y bloque abierto, que permitan concentrar la edificabilidad y liberar la mayor cantidad posible de terreno para su uso dotacional. Para este sector se ha determinado la **prioridad II** y pertenece al área de reparto **AR.2**, vinculando no obstante su efectivo desarrollo tanto a la elección del trazado ferroviario como a la recuperación del nivel original de los terrenos que hagan posible la utilización de éstos como espacio libre.

Por último, al sur de los sectores 1.03 y 1.04 se sitúa **el sector 2.02**, que se considera de **prioridad II** y se incluye en el área de reparto **AR.2**, vinculado a la ejecución de los sectores 1.03 y 1.04. La tipología para la ordenación de esta zona es residencial colectiva, en manzana cerrada y bloque abierto, y unifamiliar. Este último sector recoge gran parte de los crecimientos previstos para Cáceres por la zona sur, a medio plazo, y deberá contemplar, para su ordenación, las limitaciones que le imponen las zonas de seguridad del CIMOV.

SECTORES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Esta zona urbanizable se prevé para uso de actividades económicas. No se ordena detalladamente, puesto que su desarrollo está previsto a medio plazo. Todos ellos se incluyen en una única área de reparto **AR.4** y su prioridad es I y II, según el sector, aunque podrá alterarse en función de las necesidades que surjan con la puesta en uso de las futuras infraestructuras del AVE. En todos estos sectores, dada su tipología y uso previsto, no se ha incorporado ordenación pormenorizada, sino que únicamente se han indicado una serie de viarios, equipamientos y reservas acordes con su función específica.

En la zona norte se encuentran **el sector 4.01**. Se corresponde con parte del ámbito de la Modificación del Plan General del 98, para la programación del sector de Ampliación del Polígono de Capellanías. Al haberse desarrollado sólo parte del citado sector, la Revisión lo incorpora el resto como propio. Se considera de **prioridad I**, por ser la ampliación natural para el polígono existente.

El sector 4.02 se sitúa en la franja ubicada entre el sector 4.01 anterior y el propio Polígono de Capellanías, y el trazado de la Autovía de la Plata y la reserva para uno de los posibles trazados del futuro ferrocarril. Su uso característico es industrial, aunque incorpora también usos terciarios, y se considera de **prioridad II**.

El sector 4.03 se sitúa al sur del citado 4.02, entre éste y la carretera N-521 a Malpartida, e incluye la franja de terreno ubicada al sur de la N-521, hasta limitar con la dehesa existente. Su uso característico es el terciario, e incluye la previsión de varias dotaciones de sistema general, un gran área de equipamiento, para el futuro desarrollo de un Centro Integral de Transporte, de cara a su futura ordenación para la ubicación posible de estaciones de autobuses, aparcamientos, etc., y todas aquellas necesidades que surjan en el entorno próximo de la infraestructura del AVE. Al igual que el sector 2.01, se considera de **prioridad II**, vinculado a la ejecución de las infraestructuras previstas, y por tanto asimismo alterable en su prioridad, en función de aquéllas.

DOTACIONAL UNIVERSIDAD

Este área de reparto **AR.5** está constituida únicamente por **el sector 5.01**, para la ordenación de los edificios universitarios existentes y su posible ampliación. Se considera de **prioridad I** y de iniciativa pública.

NÚCLEOS AISLADOS Y BAJA DENSIDAD

- AR.3: constituida por el sector **S.3.01**, en las inmediaciones del casco urbano por el área de la Universidad y el sector **S.3.02**, en el Cerro de la Esmeralda; planteados para la ubicación de

vivienda de baja densidad en el borde de la ciudad (S.3.02) y usos de segunda residencia en sus proximidades (S.3.01), muy demandados por la población cacereña.

- AR.6: constituida por el sector **S.6.01** junto al núcleo existente de Valdesalor; planteado para permitir la ubicación de nuevas viviendas que acoja el crecimiento vegetativo del núcleo.
- AR.7: constituida por el sector **S.7.01** y la dehesa de Estación Arroyo-Malpartida, en continuidad con el núcleo.; como área de 2ª residencia en un entorno de suelo no urbanizable.

La tipología es unifamiliar de baja densidad, permitiendo la incorporación de alguna tipología residencial colectiva, en el caso de Valdesalor, aunque de escasa altura, y su **prioridad I**, (salvo en el sector 3.02, cuya prioridad es II), puesto que su previsión se basa en dotar de crecimiento al núcleo de Valdesalor, así como en facilitar la existencia de áreas para segunda residencia del municipio, similar a otras en desarrollo a día de hoy, como el sector urbanizable de "El Majón".

En el sector 7.01 no se ha previsto vivienda protegida, por tratarse de un núcleo muy alejado de la ciudad y preverse para uso exclusivo de 2ª residencia.

7.3.2.5. Resumen de características del suelo urbanizable

AR.1

Sector 1.01

- Superficie neta del sector573.522 m2
- Superficie bruta del sector574.922 m2

Sector 1.02

- Superficie neta del sector690.192 m2
- Superficie bruta del sector796.990 m2

Sector 1.03

- Superficie neta del sector1.055.534 m2
- Superficie bruta del sector1.660.298 m2

Sector 1.04

- Superficie neta del sector663.475 m2
- Superficie bruta del sector750.459 m2

Sector 1.05

- Superficie neta del sector568.327 m2
- Superficie bruta del sector600.750 m2

Sector 1.06

- Superficie neta del sector330.287 m2
- Superficie bruta del sector330.287 m2

Sector 1.07

- Superficie neta del sector404.497 m2
- Superficie bruta del sector404.497 m2

Sector 1.08

- Superficie neta del sector	558.259 m2
- Superficie bruta del sector	695.066 m2

Sector 1.09

- Superficie neta del sector	188.898 m2
- Superficie bruta del sector	217.315 m2

Sector 1.10

- Superficie neta del sector	823.492 m2
- Superficie bruta del sector	1.009.046 m2

Sector 1.11

- Superficie neta del sector	248.203 m2
- Superficie bruta del sector	248.203 m2

Sector 1.12

- Superficie neta del sector	168.488 m2
- Superficie bruta del sector	208.359 m2

Sector 1.13

- Superficie neta del sector	571.500 m2
- Superficie bruta del sector	612.364 m2

Sistemas Generales Adscritos AR.1.....	1.758.582 m2
--	--------------

AR.2

Sector 2.01

- Superficie neta del sector	944.719 m2
- Superficie bruta del sector	1.404.744 m2

Sector 2.02

- Superficie neta del sector	1.020.363 m2
- Superficie bruta del sector	1.218.379 m2

Sistemas Generales Adscritos AR.2.....	823.444 m2
--	------------

AR.3

Sector 3.01

- Superficie neta del sector	601.207 m2
- Superficie bruta del sector	701.207 m2

Sector 3.02

- Superficie neta del sector	614.528 m2
- Superficie bruta del sector	716.743 m2

AR.4

Sector 4.01

- Superficie neta del sector	240.668 m2
- Superficie bruta del sector	289.442 m2

Sector 4.02

- Superficie neta del sector	1.614.594 m2
- Superficie bruta del sector	1.872.756 m2

Sector 4.03

- Superficie neta del sector	1.304.183 m2
- Superficie bruta del sector	2.084.707 m2

Sistemas Generales Adscritos AR.4.....	577.366 m2
--	------------

AR.5

Sector 5.01

- Superficie neta del sector	536.270 m2
- Superficie bruta del sector	578.078 m2

AR.6

Sector 6.01

- Superficie neta del sector	88.602 m2
- Superficie bruta del sector	88.602 m2

AR.7

Sector 7.01

- Superficie neta del sector	1.386.700 m2
- Superficie bruta del sector	1.386.700 m2

Sistemas Generales Adscritos AR.7.....	352.563 m2
--	------------

7.3.3. RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Según el artículo 70.1.1. k) de la LSOTEX "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."

El artículo 74.3) mencionado en el anterior: "Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas", establece que *"En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación."*

Por tanto las determinaciones mínimas exigidas por el artículo 70.1.1. k) implican que se deberá satisfacer el requisito de aprovechamiento objetivo para uso residencial del 25% de la oferta total de uso residencial (con independencia de la reserva legal que sea exigible en el momento del desarrollo efectivo de los sectores). Requisito que, en función de las estadísticas de vivienda de los últimos años, asimilando, por su proximidad al concepto de aprovechamiento objetivo, los datos de promoción de vivienda de Protección Oficial, resulta que en la ciudad de Cáceres se ha venido cumpliendo en los últimos periodos anuales, en la proporción de 19% VPO por 81% de vivienda libre, según los datos facilitados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, sobre proyectos visados en el municipio de Cáceres. Así la suma de viviendas construidas entre los años 2001 y 2004, ambos inclusive, refleja una cifra total de 7.177 viviendas, de las cuales 1.360, un 19%, pertenecían al régimen de VPO y 5.817, un 81% eran libres. En el año 2002, por ejemplo, se promovieron 1.635 viviendas, 309 de VPO y 1.326 viviendas libres, proporción del 19% - 81%; y en el 2004, 1.799 viviendas, 315 de VPO y 1.482 libres, proporción del 17,5% - 82,5%.

Como se deduce, la demanda real está entorno al 19%, siendo la media anual de viviendas protegidas entre 314 y 341, inferior al 25% que determina la LSOTEX, si bien estos datos no se deben comparar linealmente puesto que el primero corresponde a número de viviendas y la Ley se refiere al aprovechamiento objetivo.

No obstante, la presente Revisión y Adaptación del Plan General destina a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública la determinación legal del 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial, tanto en suelo urbano no consolidado sometido al régimen de actuaciones urbanizadoras, como en suelo urbanizable, (y que se indica expresamente en las fichas y tablas correspondientes de cada ámbito) distribuyéndose de la siguiente manera:

- En Suelo Urbano no Consolidado (APE), se destina aprovechamiento objetivo capaz de acoger aproximadamente 760 viviendas.
- En Suelo Urbanizable, unas 8.800 viviendas.
- En Suelo Urbanizable, baja densidad y segunda residencia, unas 500 viviendas.

Ello implica una reserva de aprovechamiento capaz de acoger 6.746 viviendas en suelo urbanizable de prioridad I, que aumenta hasta 8.800 viviendas si se considera también el de prioridad II y los núcleos aislados, (hay además otras 500 viviendas en zonas de baja densidad y 2ª residencia). Es evidente que se sobrepasa con creces la demanda media previsible en el primer decenio de vigencia del Plan General que, (en función de los datos obtenidos de los últimos años con los porcentajes entre el 17,5% y el 19%), sería del entorno de 4.000 viviendas.

7.3.4. EL SUELO NO URBANIZABLE

Constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las circunstancias fijadas en el artículo 11 de la LSOTEX, y en el que se distinguen las siguientes categorías:

- "1. Pertenecerán al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo, por:*
- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.*
 - b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.*
 - c. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.*
 - d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.*
- 2. El Plan General Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo común y protegido, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra d) del apartado 1 anterior.*
- Dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal deberá, a su vez, distinguir entre:*
- 2.1 El suelo no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, al que deberá adscribir en todo caso:*
 - a. Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.*
 - b. Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.*
 - 2.2 Suelo no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.*
 - 2.3 Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones."*

En consonancia con el citado artículo, el Plan General deberá clasificar y posteriormente distinguir, las categorías de suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de protección. Para la citada categorización se ha tenido en cuenta tanto el propio valor ecológico, agrícola, paisajístico o cultural de cada una de las zonas, como la existencia o no de legislación sectorial específica concurrente en ellas. Asimismo, el propio Plan realiza la evaluación de cada una de estas áreas para la puesta en valor del medio natural como pieza estratégica en el territorio municipal.

Merece destacarse el especial cuidado que la Revisión del Plan General pone en la conexión entre las distintas clases de suelo. Se pretende, en la medida de lo posible, crear cierta continuidad entre el suelo no urbanizable y las zonas urbanizadas, en el sentido de favorecer la transición del campo a la ciudad. De este modo, por ejemplo, las zonas que en suelo no urbanizable están recorridas por el cauce del Marco, o por vías pecuarias, se convierten en sistemas generales de zona verde, o parques fluviales, al introducirse en el suelo urbanizable y suelo urbano, especialmente en las actuaciones de borde, en el urbano no consolidado. Con ello se pretende que la frontera entre unas y otras clases de suelo sea clara, pero al mismo tiempo todas ayuden a conformar una estructura general coherente en el término municipal.

7.3.4.1. *Categorías del suelo no urbanizable protegido*

Ya en el Avance interno expuesto en la Jornada Informativa, se diferenciaban una serie de áreas dentro del territorio municipal, que estructuran el mismo. Tanto por la citada delimitación previa como basándonos en los estudios sobre el Medio Físico, realizados para la Información Urbanística, se distinguen los siguientes grupos de zonas dentro del término, por su mayor o menor interés en cuanto a su protección, lo que ha servido de base para su clasificación y categorización en el Plan General:

POR SU VALOR AMBIENTAL

SNUP-CA. Suelo no urbanizable de protección especial Cauces.

SNUP-VP. Suelo no urbanizable de protección especial Vías Pecuarias.

Por su regulación específica de carácter sectorial, se recogen también como categorías del Suelo no Urbanizable de protección, por su valor estructural, los Cauces y Vías Pecuarias. Se definen en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de cada uno de los citados elementos y las servidumbres que esta presencia genera.

A su vez, se superponen con las distintas categorías de suelo no urbanizable común o de protección que el elemento de que se trate va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial pertinente. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la citada legislación sectorial se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de suelo no urbanizable común o de protección de que se trate en cada momento.

POR SU VALOR NATURAL COMO ECOSISTEMAS

SNUP-EL. Suelo no urbanizable de protección Espacios Naturales y Lugares de Interés.

Del conjunto de disposiciones normativas formado por: la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 97/49/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; así como de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, que modificó la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y cambió la denominación de las Zonas Especiales de Conservación que pasaron a denominarse Zonas de Interés Regional; y de la redacción de los PRUG de las Zonas de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, y asimismo Sierra de

San Pedro; se deriva la definición de varias áreas delimitadas en el término municipal de Cáceres sobre las que recaen una serie de condiciones de protección definidas en las diversas normativas citadas, como son:

- LIC Río Almonte
- LIC Río Salor
- LIC Sierra de San Pedro
- LIC Llanos de Brozas
- Espacio Natural Protegido ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes
- Espacio Natural Protegido ZEPA-ZIR Sierra de San Pedro
- ZEPA Llanos de Alcántara y Brozas
- ZEPA Embalse de Horno Tejero
- ZEPA Complejo Los Arenales
- ZEPA Embalse de Aldea del Cano
- Colonias de cernícalo Primilla de Casa de la Enjarada

Por último, existe una ZEPA en suelo urbano, sobre la que las condiciones que establezcan su respectiva normativas se establecerá como afección, que es:

- Colonias de cernícalo Primilla de la Ciudad Monumental

Cuando sobre las diversas áreas se desarrollen sus respectivos planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión, se estará a lo dispuesto en estas figuras de desarrollo de la protección. La Revisión recoge sus ámbitos, y en algunos casos su zonificación (ZEPA-ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, y Sierra de San Pedro), y en estos ámbitos se define esta categoría en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de cada uno de los citados elementos y su normativa específica, y se superponen asimismo con la regulación del resto de categorías.

SNUP-SP. Suelo no urbanizable de protección especial Sierra de San Pedro.

Comprende el conjunto de sierras existentes en la comarca de la Sierra de San Pedro: Sierra de la Lombriz, Sierra Garbanzo, Sierra del Vidrio, Sierra Gorda, Sierra de la Estena, Sierra de la Estenilla, Sierra del Parral, Sierra del Horno, Sierra Brava, Sierra Peñaquemada, Sierra Bajera, Sierra de la Umbria, Sierra del Aljibe y Sierra de San Pedro propiamente dicha. Dada la importancia ecológica de la zona, con fuertes rasgos de naturalidad, se limitan los usos en la misma a los tradicionales, que han posibilitado el mantenimiento de esta situación.

SNUP-D. Suelo no urbanizable de protección especial Dehesa.

Se trata de un paisaje en el que destacan los fuertes rasgos de naturalidad que incluye parte de la Zona de Especial Protección para las Aves, ZEPA. Dada la importancia ecológica y paisajística de la zona, se limita la utilización y edificación a los usos tradicionales que han posibilitado esta situación. Se han señalado como tal aquellas zonas del término municipal que basándose en el estudio territorial, se entienden comprendidas en este singular ecosistema artificial de formas onduladas y presencia de arbolado formado por encinas y alcornoques de densidad variable. No obstante, la práctica totalidad del espacio protegido por esta categoría se corresponde con las zonas bajas de la Sierra de San Pedro, de tal forma que es difícil delimitar el paso de una zona a otra, aunque existen formaciones aisladas en otras zonas del municipio.

SNUP-LI. Suelo no urbanizable de protección especial Llanos.

Se trata de aquellas áreas de espacios abiertos destinados a cultivos de secano que por su importancia como soporte fundamental de fauna, algunas de las zonas incluidas en la Directiva Hábitats como hábitats prioritarios, son merecedoras de una especial protección. Asimismo es indudable su valor como conformadoras de un paisaje característico de llanura.

SNUP-MF. Suelo no urbanizable de protección Masas Forestales.

Se corresponde con todas aquellas zonas del término municipal que se caracterizan por la existencia de masas arbóreas de cierta entidad, que es necesario proteger como áreas de acompañamiento de otras zonas de mayor valor ecológico, así como por sus propios valores intrínsecos. En esta categoría se incluyen variadas especies arbóreas, incluidas las encinas y alcornoques cuya conformación hace que no se puedan incluir en la categoría de Dehesas, pero no obstante merecen consideración especial.

SNUP-H. Suelo no urbanizable de protección especial Humedales.

En el suelo no urbanizable se encuentran enclavadas áreas de mayor presencia del agua, de manera natural o por procesos artificiales. Este hecho hace especialmente importante estos enclaves para la conservación de determinadas especies, justificando su tratamiento diferencial.

SNUP-R. Suelo no Urbanizable de protección Riberos.

Con esta denominación se han incluido aquellas zonas próximas a los cursos de agua que se caracterizan por sus fuertes pendientes conformando un rico carácter agreste soporte de variada forma y específica flora que le proporciona interés ecológico y paisajístico.

POR SU VALOR CULTURAL, PAISAJÍSTICO O DE ENTORNO

SNUP-M. Suelo no urbanizable de protección específica Montaña, Cerros y Sierras.

Comprende la Sierra de la Mosca, así como una serie de cerros y lomas que rodean a la ciudad. El motivo de incluir estos enclaves en una unidad paisajística es debido a dos circunstancias: por un lado, por sus características, este conjunto no podía formar parte de ninguna de las anteriores unidades, y por otro, lado, de alguna forma existe una estrecha relación de reciprocidad entre cada una de ellas y la urbe.

En estos enclaves concretos existen numerosas edificaciones surgidas al margen del planeamiento. Se estimó adecuada su clasificación, en la medida de lo posible, como Suelo No Urbanizable, de forma que las edificaciones existentes tendieran a su desaparición, quedando en situación de fuera de ordenación, dado su origen al margen del planeamiento, salvo en el caso específico de que tuvieran antiguas licencias.

Por tanto, dichos terrenos quedan recogidos, tanto en la Montaña como en la Sierrilla, como suelo no urbanizable SNUP-M3, cuya regulación coincide con la del Plan Vigente, correspondiente al Suelo no Urbanizable Protección Específica Montaña, Sierrilla, Cerro Romano, SNU-5, en su nivel de protección 5. Tal y como indicaba el Plan de 1998, y de modo similar la Revisión, se trata de un suelo de protección de los valores paisajísticos, con régimen especial de edificación, ya que se trata de suelos que no tienen características urbanas, ni se entiende conveniente que las tengan por su impacto en el entorno, pero que deben distinguirse del resto de condiciones generales de edificación en Suelo No Urbanizable, dado el número de edificaciones existentes.

SNUP-RA. Suelo no urbanizable de protección de Reserva Arqueológica.

Se restringe a los yacimientos delimitados e inventariados por los organismos competentes en la materia, donde no es posible el desarrollo de ningún uso salvo el dirigido al estudio y protección del bien. Cualquier modificación de uso o intervención en el suelo no urbanizable de protección reserva arqueológica está regulada según la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

POR SU VALOR ESTRUCTURAL

SNUP-RH. Suelo no urbanizable de protección especial Regadíos y Huertas.

Corresponde a las áreas que bien por su uso tradicional como huertas o bien por la puesta en funcionamiento de planes de regadío más recientes responden a este tipo de actividad con parcelación diferencial respecto del entorno.

SNUP-VM. Suelo no urbanizable de protección especial Viñas de la Mata.

Corresponde al área que recibe comúnmente esta denominación, tradicionalmente utilizada complementando los usos de explotación agraria con los de segunda residencia. Las particulares condiciones de parcelación, uso y tratamiento del territorio, sin llegar a formar núcleos de población, hacen conveniente su delimitación específica.

POR LA PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

SNUP-CV. Suelo no urbanizable de protección especial Carreteras.**SNUP-FV. Suelo no urbanizable de protección especial Comunicaciones Ferroviarias.****SNUP-I. Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras.**

Al igual que los cauces y vías pecuarias, se recogen también como categorías del Suelo no Urbanizable de protección, por su regulación específica de carácter sectorial, las Carreteras, Comunicaciones ferroviarias e Infraestructuras. Se definen estas categorías igualmente en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de cada uno de los citados elementos y las servidumbres que su presencia genera, y se superponen asimismo con la regulación del resto de categorías.

SNUP-RM. Suelo no urbanizable de protección de Reserva Militar.

Es el Suelo No Urbanizable sometido a medidas de protección en razón de su dedicación a fines propios de la Defensa Nacional, por estar aquí instalado el Centro de Instrucción de Reclutas CENTRO, (hoy Centro de Instrucción y Movilización nº 1- CIMOV nº 1), en la finca "Alcor de Santa Ana". Sus posibilidades de uso son las derivadas del carácter de utilidad pública, inherente a la Defensa Nacional, según la legislación propia de la misma. Asimismo, esta instalación produce una serie de afecciones en los suelos circundantes, cualquiera que sea su clasificación, debido a sus Zonas de Seguridad.

7.3.4.2. El suelo no urbanizable común

Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas, paisajísticos o ecológicos que requieran una protección especial, pero se consideran inadecuados para el

crecimiento urbano inmediato del municipio, considerando el modelo de crecimiento adoptado por la Revisión.



7.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES

Las operaciones de clasificación y calificación del suelo son sucesivas y están interrelacionadas. La calificación del suelo efectuada por el Plan General, en las zonas desarrolladas con antelación a la Revisión de éste, vienen dadas por el nivel de desarrollo y cualificación de los ámbitos. Pero también es cierto que dicho determinismo es susceptible de correcciones, y que en muchos casos el planeamiento puede favorecer e incluso fomentar la correcta distribución de los usos y sus intensidades.

De este modo, una vez clasificado todo el suelo del término municipal y definida la estructura urbana a través de la territorialización de los sistemas generales e infraestructuras de urbanización, procede distribuir espacialmente los usos globales, con cuantificación de sus intensidades.

El uso predominante en la ciudad es el residencial, tanto en cantidad de suelo demandado como ocupado. Este desarrollo aún no se encuentra limitado en su posible expansión, salvo por la ubicación de elementos topográficos naturales (Sierras próximas a la ciudad), ámbitos de protección natural (ZEPA), o el trazado del ferrocarril existente (en la zona de Aldea Moret).

El crecimiento previsto mediante el suelo urbanizable de uso global residencial, sigue la direccionalidad derivada del modelo de crecimiento adoptado, que ya se ha analizado, llegando hasta el límite que supone, por el oeste, la Autovía de la Plata y la reserva paralela para el posible trazado ferroviario, y por el norte, la futura Ronda Supernorte, por encima de la Sierrilla, y el Cordel del Casar, por encima de la Universidad, ubicado en el inicio del ámbito de la ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

Dentro de este uso global residencial, el Plan General ha distinguido en suelo urbano, los usos pormenorizados, cuya regulación se desarrolla en las Normas Urbanísticas, en su Título VIII, Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano, Normas Zonales.

No obstante, y para el uso residencial, el municipio tiene una distribución espacial tipológica propia, que se ha querido afianzar en la revisión del Plan:

Así en el núcleo de Cáceres, predomina la tipología colectiva, encontrando agrupaciones de tipología unifamiliar de edificación más o menos reciente, generalmente en ámbitos muy delimitados, como los de la Sierrilla, la zona de Castellanos, o áreas determinadas de Mejostilla, en su mayor parte en el norte y oeste urbanos, junto a ámbitos cuyo uso es unifamiliar, pero su tipología está más relacionada con el origen humilde de las edificaciones, como las zonas donde se localizan tramas de casas populares, y que en muchos casos se han renovado con tipologías de manzana cerrada de uso colectivo.

En algunas áreas de Cáceres, se observa una dispersión de las actuaciones que no favorece la consolidación de una trama urbana sólida, por lo que la Revisión, aún manteniendo la diversidad tipológica, ha localizado la vivienda unifamiliar en ámbitos territoriales periféricos que morfológicamente lo requerían, para conformar en esas zonas una adecuada fachada urbana, en el encuentro de la ciudad con el medio natural. Sin embargo, salvo en estos ámbitos concretos

cuyas características físicas lo requieren (Sierrilla, San Marquino, la zona sur próxima al CIMOV, el Cerro de la Esmeralda, etc.), se ha dotado al suelo urbanizable de prioridad I, de una definida trama urbana y una densidad media o alta, para que la ciudad consiga consolidar un entramado nítido, del que ahora carece, resolviendo los problemas de las áreas intersticiales del actual suelo urbano, y evitando la colonización del territorio a través de núcleos aislados, cuya dispersión, de fomentarse, generaría problemas de sostenibilidad.

Por el contrario, en los núcleos aislados, la tipología predominante es la de vivienda unifamiliar, y en los sectores del suelo urbanizable de prioridad I y II más alejados del núcleo principal, o de condiciones territoriales que así lo requieran, se propone una distribución tipológica mixta, unifamiliar y colectiva en bloque abierto. En los núcleos, debido fundamentalmente a que en su origen eran núcleos rurales de carácter tradicional, o en todo caso, muy relacionados con el medio rural y por tanto con la tipología unifamiliar. En el caso de los sectores alejados del núcleo principal, porque su posición territorial requiere definir una transición desde la zona consolidada con vivienda en altura, hasta las zonas no urbanizadas, en el encuentro de la ciudad con el medio natural.

En cuanto al uso industrial, o de actividades económicas, se ubican en la ciudad cuatro grandes zonas de implantación, de condiciones y características muy diferentes:

a) Zona Noroeste.

Localizada en el borde urbano noroeste de Cáceres, limitada al este por la carretera nacional N-630, se sitúa la gran zona de localización industrial del término municipal. En dicha zona se haya ubicado el polígono industrial de Capellanías, con tipologías diferentes, como son las de edificaciones medianeras alineadas a vial o retranqueadas, o edificaciones aisladas sobre parcela. En la Revisión, se ha recogido este ámbito dentro del suelo urbano consolidado, dotándole de regulación con normas zonales adecuadas a la realidad existente.

b) Zona Noreste.

Aquí se localiza el Polígono ganadero, al norte del Cordel del Casar. En origen fue un asentamiento de actividades agropecuarias, como indica su nombre. En la actualidad, los usos existentes se mezclan con instalaciones industriales, e incluso residenciales, ilegales. Su ubicación, en la ZEPA de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, aconseja su reordenación cuando el Plan Rector de Uso y Gestión de este ámbito natural se apruebe definitivamente, e indique los usos compatibles para la zona, por lo que se remite a planeamiento posterior, manteniendo las actividades agropecuarias existentes. Hay que mencionar la aprobación en esta misma zona de un Plan Parcial de uso industrial y terciario, en el ámbito del Plan de 1998, SUNP-13, situado bajo el Polígono Ganadero. Este ámbito está ya ejecutado.

c) Zona Sur.

Junto a la N-630, en la salida del núcleo urbano, se localizan una serie de actividades industriales o terciarias, sin ordenación clara, a ambos lados de la carretera. En esta zona, la Revisión plantea dos nuevas ordenaciones, recogiendo en la mayor medida posible las actividades existentes, y ordenándolas con una norma zonal de uso terciario-comercial, acorde con la evolución que está sufriendo la zona.

a) Zona Sureste.

Se localiza igualmente en el extremo urbano del núcleo, el asentamiento de Charca Musia, junto a la carretera EX-206. Su origen no fue planificado, sino que se basa en el asentamiento paulatino de diversas actividades industriales y/o terciarias de pequeño tamaño, con tipología entre medianeras. Dado su grado de consolidación, la Revisión del Plan General propone una actuación de reurbanización del área, obteniendo algunos equipamientos y generando un ámbito de crecimiento que favorezca la mejora de la zona.

Para determinar las propuestas en cuanto a distribución del uso global industrial y/o terciario, o incluso las zonas donde se han incorporado porcentajes significativos de uso terciario, en áreas de uso global residencial, la Revisión del Plan General, en el ámbito del suelo urbanizable, se ha basado tanto en el carácter de las zonas de implantación industrial ya existentes en el término municipal, como en el modelo de crecimiento previsto.

Una vez definidas las actuaciones previstas en suelo urbano para cada una de las áreas, las actuaciones en suelo urbanizable que potencian y fomentan dicha realidad industrial y terciaria al servicio de la industria, se han planteado fundamentalmente en los siguientes ámbitos:

- La zona norte, alrededor del Polígono de Capellanías.
- El nuevo uso terciario se localiza también en la zona oeste, junto a la Autovía de la Plata y la reserva para el posible trazado ferroviario. En este caso se posibilita la implantación de usos de oficinas, hoteleros y comerciales al servicio de las nuevas infraestructuras, así como la previsión de suelo público para la implantación de un Centro Integral de Transportes.
- En el suelo urbanizable del sur, alrededor del recinto del Ferial y su futura ampliación, se incorpora un área de uso terciario, para la localización de usos comerciales y de ocio, mayoritariamente.
- Y por último, en los ámbitos del este, junto a los equipamientos de sistema general existentes y en ejecución (nuevo Hospital, Centro de Cirugía de Mínima Invasión, Universidad, etc.), se introduce igualmente el uso terciario, para dotar a esta zona de los servicios que estas importantes dotaciones pueden generar (hoteleros, restauración, investigación y desarrollo, etc.), ya que muchas de ellas son de ámbito provincial.

7.5. NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS ZONALES

El planeamiento es el instrumento que, cumpliendo con las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico, define y regula el contenido de la propiedad, de acuerdo con la clasificación y calificación del suelo. Para ello, el Plan General de Ordenación Urbana cuenta entre sus diversos documentos con las Normas Urbanísticas, que junto con la documentación gráfica y la Memoria, son los elementos normativos que determinan el contenido de la propiedad, y aseguran la conexión entre ésta y el desarrollo ordenado y unitario del municipio.

En el contenido de las Normas, además del carácter normativo que asumen como disposiciones escritas del planeamiento, no puede olvidarse su importancia en relación con la fase de ejecución y gestión de aquél.

Respecto a las condiciones generales y particulares que establecen las Normas sobre las distintas clases y categorías del suelo, es en el suelo urbano donde las Normas establecen un mayor grado de precisión en la regulación de la edificación y el uso del suelo, excepto en el caso de la remisión a planeamiento especial.

En el suelo urbanizable, en la medida en que su ordenación detallada aparece remitida a planeamiento parcial, o en el suelo no urbanizable, inicialmente apartado del proceso de desarrollo urbanístico, las Normas fijan, junto con los regímenes generales de estas clases de suelo, deberes tanto positivos como negativos en cuanto al uso, o conservación en su caso, que fuesen necesarios.

Las Normas se deben interpretar teniendo en cuenta tanto su contenido como su conexión con los objetivos y finalidades expresados en la Memoria, con los criterios más favorables al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y la mejora de los espacios públicos, tanto dotacionales como zonas verdes, la conservación del patrimonio o el menor deterioro del ambiente natural y la imagen urbana, siempre en interés de la colectividad.

LAS NORMAS ZONALES

En la adaptación de las normas zonales del suelo urbano a los nuevos objetivos de la Revisión del Plan General, se ha realizado un esfuerzo de síntesis entre las antiguas ordenanzas del municipio, y la revisión que de las mismas se ha llevado a cabo.

De esta revisión y adaptación se desprende la zonificación del suelo urbano en siete normas zonales que regulan las áreas delimitadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo urbano y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado. Red viaria, alineaciones y rasantes", y cuyo contenido y origen pasamos a analizar:

- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO

Comprende las áreas centrales en que es de aplicación el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres. Es decir, la zona monumental intramuros así como aquéllas del entorno inmediato. Es objeto de esta norma zonal, la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, así como de la edificación, y se remite en todas sus condiciones a la regulación específica del PEPRPACC.

- NORMA ZONAL 2. TRAMA DE CASAS POPULARES

Comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar en origen que, aunque en la actualidad en algunas zonas se asemeja a una manzana cerrada de escasa altura, conteniendo incluso viviendas plurifamiliares, presenta gran similitud en los parámetros de composición interna, y permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio de vivienda popular tradicional. Es objeto de esta norma zonal, el mantenimiento de las características morfológicas y tipológicas de este tejido urbano.

- NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se ha redactado una nueva Norma Zonal 3, "Edificación en vivienda unifamiliar", con ocho grados, con objeto tanto de recoger áreas de planeamiento ya finalizadas de esta tipología, como de facilitar el desarrollo de otras nuevas. El grado 8 muestra algunas peculiaridades, puesto que su

redacción se efectúa con el fin de recoger algunos conjuntos edificatorios que, por sus características morfológicas y tipológicas, deben ser objeto de una regulación especial, que defina sus condiciones de edificación a través de un estudio pormenorizado de cada conjunto. En el resto del suelo urbano de la ciudad, la Revisión del Plan General, corrige la regulación del Plan anterior, y homogeniza las diversas condiciones particulares que regulaban las subzonas de vivienda unifamiliar.

- NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

La Revisión del Plan General, analiza igualmente la regulación del Plan anterior, y unifica las diversas condiciones particulares que regulaban las subzonas de manzana cerrada, creando únicamente dos grados para la regulación de la misma. Se han unificado como Norma Zonal 4, "Manzana Cerrada", grados 1 (manzana compacta) y 2 (manzana con patio tradicional), especificando sus condiciones sobre cada parcela a través de la regulación gráfica y normativa. Ello ha permitido recoger básicamente la regulación anterior, precisando su aplicación para evitar las posibles interpretaciones. En general se han corregido las alineaciones y alturas vigentes, cuando la realidad existente lo ha aconsejado, intentando no obstante obtener la homogeneidad necesaria de los frentes edificados hacia la ciudad, y evitar disfunciones como la aparición de medianerías o la no resolución de las existentes, y buscando igualmente alcanzar las condiciones higiénicas óptimas para la edificación.

Asimismo, y en especial en lo que respecta a fondos edificables y dimensiones de los patios de manzana, se han establecido una serie de criterios preliminares para el trazado de los mismos. Con carácter general, se ha trazado un patio de manzana de amplias dimensiones sólo en aquellas en las que la edificación existente tendiera a su conformación. En manzanas de pequeña dimensión, o cuando las diversas edificaciones existentes tienden a formalizar un patio adecuado inferior, o limiten con equipamientos, se ha consolidado la separación existente como patio mínimo.

En el mismo sentido, basándose en parámetros como la regulación del Plan vigente, muy diversa, la realidad edificatoria, así como en la dimensión mínima de determinadas manzanas y de viarios de sección reducida, se han regulado gráficamente los fondos, buscando la homogeneización máxima posible en cada manzana, con objeto de optimizar la solución constructiva, tanto en su carácter formal como en sus condiciones higiénicas, como ya se ha mencionado anteriormente.

- NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

Se ha regulado con la nueva Norma Zonal 5, "bloque abierto". Esta norma zonal se corresponde con las tipologías edificatorias del Plan vigente Edificación Abierta y Semíabierta, y homogeniza igualmente la regulación procedente de las condiciones particulares para las subzonas del suelo urbano.

La particularidad más característica de la nueva Norma Zonal 5, es el señalamiento de la línea de edificación para el cálculo de la edificabilidad. Esto último se ha observado necesario, puesto que muchas de las edificaciones que el Plan vigente consideraba incluidas en esta ordenanza mantenían no obstante regulaciones, en cuanto a edificabilidad, procedentes de planeamientos anteriores.

Como la mayoría de estas edificaciones ya están concluidas en la actualidad, se ha optado por su regulación como suelo urbano finalista a todos los efectos, de forma que se conserva su edificabilidad actual, sea cual fuere en cada caso, derivada de la ocupación y número de plantas. Se establecen asimismo condiciones de posición y ocupación para el caso de obras de nueva planta.

Se han establecido dos grados, con objeto de recoger en el grado 2, unas condiciones de uso especiales procedentes de la morfología de las edificaciones incluidas en este grado.

- NORMA ZONAL 6. CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO

Aun cuando las nuevas normas zonales son suficientemente amplias en sus condiciones como para regular las muy diversas edificaciones que han surgido en el desarrollo urbanístico de Cáceres, existen algunos conjuntos edificatorios cuya peculiaridad implica una seria dificultad para encuadrarlos en alguna de las nuevas normas zonales definidas.

Estos edificios, de diversa tipología, y en algunos de los casos, con algún grado de interés para su catalogación, se han recogido en la nueva Norma Zonal 6, "Conservación de aprovechamiento".

En ellos se mantienen las condiciones de edificabilidad que tienen en la actualidad, y se regula su uso conforme al grupo tipológico en el que se encuadren, sin perjuicio de las condiciones que, en su caso, les imponga la catalogación, si la tuvieran. Este nuevo grupo incluye algunas de las edificaciones que el Plan vigente recogía en la tipología "Volumen especial".

- NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En lo que respecta al uso industrial, se ha recogido en la Norma Zonal 7, "Actividades económicas", con diversos grados. El primero de ellos, el grado 7.1, adopta las condiciones del polígono industrial de SEPES, con algunas adaptaciones. Este grado se utilizará también como base para la regulación de las nuevas ordenaciones que se desarrollen en el suelo urbanizable industrial.

Se regulan cuatro grados más, tanto para las nuevas ordenaciones surgidas de la Revisión, como para otras zonas del suelo urbano. El grado 7.2 regula pequeñas parcelaciones y condiciones edificatorias del uso industrial.

Los nuevos grados 7.3, 7.4 y 7.5, sustituyen a algunos de los usos incluidos en la denominación "equipamiento genérico" en el Plan vigente, que además del uso estricto de equipamiento, incorporaba usos comerciales, hoteleros y terciarios de diverso carácter. Con objeto de aclarar la regulación de estos usos, sin duda más propios de las actividades económicas terciarias que del uso de equipamiento, entendido como dotación social, se han creado estos grados.

Los dos primeros se corresponden con usos terciarios comerciales, regulando tanto el pequeño y medio comercio como las grandes superficies comerciales, mientras que el último estaría circunscrito al ámbito hotelero y recreativo. De forma específica se establece en el grado 7.4, en nuevos desarrollos, su utilización también para la regulación de uso terciario de oficinas.

Por último, en el suelo urbano regulado con norma específica (APE y APR), el Plan General indica las normas zonales aplicables, en cada caso, con las posibles condiciones particulares provenientes de la más favorable ordenación del área.

7.6. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Los instrumentos con los que cuenta el Plan General para la protección del patrimonio son las Normas de Protección del Patrimonio Cultural y el Catálogo de Bienes Protegidos.

Con ellos se pretende dotar a Cáceres de un instrumento normativo eficaz en la preservación de la memoria histórica contenida no solamente en las edificaciones, sino también en otros elementos culturales cuya existencia y ubicación determinan el uso del suelo del municipio que el Plan regula. Por este motivo, en ocasiones la protección de un elemento concreto no solo viene dictada por su

valor intrínseco, sino por causa de su significado histórico, de uso, de conformación de un conjunto tipológico reconocible, etc.

El Plan General se dota por tanto de un cuerpo normativo de protección, las Normas de protección del patrimonio arqueológico, histórico-arquitectónico, de las zonas verdes y el arbolado y del medioambiente urbano, cuyo objetivo es la preservación del patrimonio desde la regulación de las obras y usos de que son susceptibles los diversos elementos.

Las Normas de protección del patrimonio arqueológico recogen los elementos inventariados según diversas fuentes, cuya localización geográfica es conocida. Este inventario se ha confeccionado con la información procedente de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1998, apoyadas en el Estudio Arqueológico del Término Municipal que se realizó en paralelo a dicho plan y del listado-inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

En estas Normas se definen tres listados, los referidos al patrimonio arqueológico urbano, al no urbano, y a los elementos no localizados, procedentes de alguna de las fuentes antes mencionadas; para todos estos elementos se remite a la observancia de su servidumbre arqueológica, es decir, a la necesidad de contemplar unas medidas de precaución y respeto ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos en determinadas localizaciones del término municipal de Cáceres.

Esta servidumbre y, en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio de Cáceres se regirán por lo dispuesto en el Título III de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio histórico y cultural de Extremadura, además de por lo dispuesto en las Normas.

Por su parte, en las Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico se establecen tres grados de protección, integral, estructural o ambiental, que suponen una gradación en las condiciones de protección, menos restrictivas gradualmente.

Asimismo, se establece el orden de prevalencia de instrumentos normativos que afectan al patrimonio edificado de Cáceres –primero el Plan General y subsidiariamente los Planes Especiales de Protección que éste incorpora o que se pudieran redactar- y se ha realizado un esfuerzo por integrar en una única ordenanza de protección todas las circunstancias preexistentes (Catálogo del Plan vigente; Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, elementos incorporados “ex novo” en esta Revisión, etc.), de manera que el nuevo Plan General desempeñe hasta donde alcance su función normativa integradora y globalizadora, para evitar duplicidades y dispersiones indeseadas.

Conviene señalar que la asignación del nivel de protección no va siempre necesariamente ligada al valor objetivo que por la imagen, material, ornamentación o antigüedad tenga el elemento, sino que en algunas ocasiones viene determinada por el significado cultural, de uso por parte de la ciudadanía o de definición de una identidad autóctona, más allá del aspecto exterior.

En ambos casos, se complementan las normas de protección con los correspondientes planos del Plan general, donde se incorporan los elementos afectados por la Protección del Patrimonio, ya sea arqueológico o bien histórico-arquitectónico, en los que se recoge la extensión del ámbito de las

protecciones y queda identificado gráficamente el conjunto de yacimientos, elementos, edificios y bienes protegidos. Para el caso específico de bienes arquitectónicos ubicados en suelo no urbanizable, se asume en su integridad el Catálogo de Edificaciones Singulares, Espacios Naturales y Patrimonio Cultural de la Ciudad de Cáceres, Tomos I y II. Los elementos arqueológicos incluidos en este Catálogo deben entenderse corregidos en su ubicación y/o delimitación por la información incluida en la Revisión.

Ha de reseñarse que en el plano nº 5, "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/2.000, se grafía un sistema de símbolos que permite localizar qué edificios se hallan protegidos, y remite a las fichas individuales en que se define y regula cada elemento; asimismo, las áreas a las que se extiende el ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica quedan definidas gráficamente en los planos nº2 "Categorías, Regulación y Gestión del Suelo no Urbanizable" y nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/10.000.

Además, los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural, así como sus entornos de protección, se regularán por lo determinado en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores. Estos elementos y los declarados como Bien Catalogado y, en su caso, Bien Inventariado, se registrarán, así mismo, por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

7.7. ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO

7.7.1. ORDEN DE PRIORIDADES

El Orden de Prioridades es una parte del contenido del acto planificador, cuya función es establecer la secuencia que debe seguir la transformación del suelo urbanizable y el orden en que deben cumplirse las obligaciones y ejercitarse los derechos. En definitiva, determina la estrategia del desarrollo urbanístico municipal a medio y largo plazo con arreglo a lo previsto en el artículo 70, apartado 1.1.C) de la LSOTEX.

El Orden de Prioridades como parte del Plan General, como toda norma jurídica y como disposición administrativa de carácter general, orienta tanto las actuaciones de la Administración como de los administrados.

El artículo 111, apartado 1 de la LSOTEX establece para la "Organización temporal de la ejecución del planeamiento" la obligación de determinar *"la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras"*.

El artículo 55 establece en cuanto a las "Determinaciones de los Planes Territoriales", en su apartado b, la *"definición de los criterios básicos para la localización de infraestructura vertebradora o ambiental, equipamiento y servicios de carácter supramunicipal, justificando su adecuación a la prioridad de sostenibilidad y su necesidad para la consecución de los objetivos propuestos"*. Y asimismo el ya citado artículo 70, apartado 1.1.c), indica como contenido de los Planes Generales,

"la ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones: (...)el perímetro geométrico de sectores (...) 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"

Por otra parte, el contenido del Orden de Prioridades debe respetar las programaciones de las Administraciones de orden superior al municipal. A este respecto la estructura de la Revisión incorpora acciones infraestructurales previstas por diversas Administraciones, adecuando la ordenación del municipio a la ubicación futura de los citados elementos.

7.7.2. ESTUDIO ECONÓMICO

El Estudio Económico es el documento del Plan General que presupone los costes de su ejecución, obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica, implantación de servicios previstos para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, y determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar y los organismos o entidades públicas que asumen la inversión en el caso de actuaciones públicas.

El Estudio Económico formaliza, por otra parte, la causa del acto planificador, y asegura de modo efectivo que el Plan General se asiente sobre posibilidades económicas reales. No tan solo se trata de cuantificar el coste de las acciones necesarias para la consecución de la ordenación urbana, sino que se trata también de explicitar la posibilidad de su financiación.

El Estudio Económico se estructura en cuatro grandes bloques, precedidos de un capítulo previo en el que se estandariza el formato de la información de base, con el siguiente contenido:

- Información básica para el Estudio Económico: actuaciones previstas en el Plan General, evaluación económica y determinación del carácter público o privado de las mismas.
- Asignación del coste del Plan al Ayuntamiento.
- Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General.
- Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

CAPÍTULO 8. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

8.1. CRITERIOS GENERALES

8.1.1. DETERMINACIONES LEGALES

La Ley del Suelo de 1976 identificaba los términos gestión urbanística y ejecución de las urbanizaciones, como resultaba de sus artículos 2.c) y 3.3, pero el artículo 4 se refería a la gestión como actividad a desarrollar para dicha ejecución, al decir:

- "1. La gestión urbanística podrá encomendarse a órganos de carácter público, a la iniciativa privada y a entidades mixtas.*
- 2. La gestión pública suscitará en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá, cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta Ley establece. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa e información por parte de las corporaciones, asociaciones y particulares".*

Tras diversas modificaciones legislativas, (Ley 6/1998el TRLS, Ley 10/2003 de 20 de mayo, modificando a la anterior), el marco general de la legislación estatal, de aplicación en la Revisión del Plan General de Cáceres a partir de su aprobación, deberá ser el TRLS 2/2008, a pesar de que en algunos aspectos el documento de Revisión esté afectado por las Disposiciones Transitorias de dicho texto legislativo. En este marco general deberá aplicarse la Ley 15/2001 de Extremadura.

La Ley de Extremadura se refiere ya en su Exposición de Motivos a su objetivo de gestión eficaz en la producción de la ciudad y añade la consideración de la urbanización como servicio público.

La actividad de urbanización se desarrolla bien por la Administración actuante, gestión directa, a través de los sistemas de ejecución pública, cooperación y expropiación; o gestión indirecta mediante el sistema de compensación y el de concertación, dando entrada al agente urbanizador, retribuido por los propietarios bien en metálico, bien en especie, sin perjuicio de la preferencia en la gestión de los propietarios de suelo que presten garantías al respecto.

En cuanto a la intervención en la ciudad existente, que tiene singular relieve en el caso de Cáceres, se establece la ejecución sustitutoria de tipo concursal, para proceder a la edificación y rehabilitación, en especial por medio de las Áreas de Rehabilitación Preferente y a través de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada.

Es preciso señalar, como conclusión, el contenido del artículo 6 de la Ley autonómica que, bajo el epígrafe "Formas de gestión y ejecución de la actividad territorial y urbanística", establece:

- "1. La gestión de la actividad territorial y urbanística se desarrollará en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en la legislación reguladora de la Administración actuante.*

2. *La gestión y ejecución de las actuaciones edificatorias podrán ser públicas o privadas. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras será siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. En la gestión directa, la Administración actuante asume la financiación y realización de la totalidad de las obras. En la gestión indirecta, la Administración actuante atribuye la condición de agente urbanizador a una persona privada, tenga o no la condición de propietario, por el procedimiento establecido en esta Ley.*
3. *Se realizarán necesariamente mediante gestión directa:*
 - a. *La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.*
 - b. *Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación. La Administración podrá actuar, en estos casos, por sí misma o mediante una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.*
4. *Las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover en el ámbito de sus respectivas esferas de actuación y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley, la iniciativa privada en el desarrollo de dicha actividad, fomentando, especialmente, la colaboración activa de la pequeña y mediana empresa.*
5. *Los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervendrán en la actividad de ordenación territorial y urbanística, en la forma y los términos de la legislación general reguladora de las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y de la presente Ley."*

8.1.2. APLICACIÓN EN LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL

En las propuestas de planeamiento contenidas en el Plan General se ha procurado tener presente la viabilidad de su gestión posterior, con el fin de conseguir un Plan realista en el que se produce un equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y la capacidad de los agentes públicos y privados que lo han de desarrollar.

El diseño de la gestión urbanística se formaliza en el conjunto de documentos que componen el Plan, concretamente a través del contenido del documento de las Normas Urbanísticas, la delimitación de las unidades de actuación y establecimiento de los aprovechamientos medios y el Orden de Prioridades y Estudio Económico.

Las directrices generales sobre las que están armados los mecanismos de gestión con los que se pretende desarrollar el Plan General son las siguientes:

- a) La gestión será compartida entre la iniciativa pública y la privada, si bien se prevé que predomine la intervención privada en la ejecución de las áreas residenciales y de actividades económicas y la pública en las áreas de rehabilitación preferente, previa justificación de las razones de interés público que conduzcan a la ejecución directa por la Administración en estos ámbitos en el momento de su desarrollo.
- b) La iniciativa pública corresponde principalmente a la Administración Municipal, con la ayuda complementaria de la Comunidad Autónoma y de las distintas Administraciones del Estado.
- c) Los sectores del suelo urbanizable, es intención de la Corporación que se desarrollen en su mayoría por gestión indirecta: sistema de compensación o de concertación.

- d) En el suelo urbano incluido en áreas pendientes de gestión con ordenación vinculante, se delimitan las unidades de actuación en las que se actúa generalmente por gestión indirecta. Se podrá o deberá cambiar del sistema de gestión indirecta previsto al de gestión directa (cooperación o expropiación) en el caso de inactividad de los particulares en los plazos establecidos, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno.
- e) En el suelo urbano incluido en áreas pendientes de gestión sin ordenación, se delimitan sus ámbitos, siendo el planeamiento de desarrollo el que en el momento de su formulación, delimitará una o varias unidades de actuación para su desarrollo. En caso de inactividad de los particulares en los plazos establecidos, se podrá o deberá modificar el sistema de actuación previsto, como en el resto del suelo urbano.

8.1.3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

En sentido amplio la gestión urbanística comprende todo el proceso completo de producción del suelo urbano. Se inicia con la formulación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución que supone las fases de:

- Adquisición, por el Ayuntamiento, de los terrenos necesarios para dotaciones y equipamientos generales y locales (bien por la cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo, por ocupación directa o bien por expropiación) y del suelo necesario para ejercer el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo (el 10%) resultante de la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
- Equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento, en su caso.
- Urbanización de los terrenos, considerada esta fase como proyecto y ejecución material de las obras de construcción de las infraestructuras de urbanización previstas en el Plan para la transformación del terreno en solares, calles, zonas verdes, etc.
- Edificación o etapa en la cual, tras la urbanización del suelo o simultáneamente, en su caso, se le da forma física al espacio urbano-arquitectónico previsto en el planeamiento construyendo los edificios que luego van a ser incorporados a la propiedad de los titulares de los aprovechamientos del suelo.
- Conservación de lo urbanizado y edificado como última fase de la gestión.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate:

- En suelo urbano ordenado directamente por el Plan General (normas zonales y API), es decir, no pendiente de posterior desarrollo: el Plan General.
- En suelo urbano ordenado directamente por el Plan General pendiente de gestión (APE) y pendiente de posterior desarrollo: el Plan General y el Programa de Ejecución, cuando se desarrollen a través de unidades de actuación.
- En suelo urbano ordenado directamente por el Plan General pendiente de gestión (APE) para reparcelación y obtención de pequeñas dotaciones: el Plan General, la ejecución de la dotación por el sistema de Obras Públicas Ordinarias, y la posterior edificación.
- En suelo urbano de ordenación remitida a planeamiento posterior (APR), es decir, pendiente de posteriores desarrollos: Plan Especial o Estudio de Detalle según los casos, así como el Programa de Ejecución.

- En suelo urbanizable incorporado (UZI), es decir con Plan Parcial vigente que se incorpora integralmente al Plan General: el Plan Parcial vigente.
- En suelo urbanizable con ordenación detallada: el Plan General y el Programa de Ejecución. No será necesario el Plan Parcial, pero sí el Documento de Asunción de la Ordenación.
- En el resto del suelo urbanizable: previa consulta de viabilidad, el correspondiente Plan Parcial que podrá estar incluido en el Programa de Ejecución.
- Los sistemas generales incluidos en los sectores de suelo urbanizable: Plan Parcial del Sector o Proyecto de Obras.
- Los sistemas generales no incluidos en sectores se ejecutan, bien directamente si en el propio Plan General se definen sus características con el detalle y la precisión suficiente para su ejecución directa, o bien en otro caso con posterioridad tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Obras.

8.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

El régimen urbanístico del suelo en sus distintas clases y categorías, así como los derechos y deberes de los propietarios hay que aplicarlo y articularlo bajo una doble óptica: la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el TRLS 2/2008, en las competencias que cada una tiene.

El artículo 12 de la LSOTEX delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, que textualmente dice: *"La clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad."*

8.2.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

8.2.1.1. Legislación estatal

El TRLS 2/2008 contempla esta clase suelo urbanizado con una concepción asimilable a la de la LSOTEX, determinando con ello los deberes y derechos de los propietarios en función de esta situación de suelo urbanizado.

8.2.1.2. Ley de Extremadura

La Ley autonómica se ocupa de los derechos en el artículo 13, que dice:

- "5. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, consolidado o no, carentes de la condición de solar y para los cuales el planeamiento de ordenación urbanística haya dispuesto la delimitación de unidades de actuación discontinuas o su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, a los derechos del apartado 1 se añaden, en su caso, el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, con carácter simultáneo a la edificación.*
- 6.- Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los*

derechos previstos en el apartado 1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.”

En cuanto a los deberes se refiere, en general, a los de conservación y respeto a la normativa el artículo 14, apartados 1.1 y 1.4. En este sentido, si el terreno aún no es solar, al propietario le corresponden, en sentido amplio, los deberes que señala para el suelo urbanizable el artículo 14.1.2.a), b) y c), a que luego se hace referencia.

En sentido estricto se establecen los deberes de costear la urbanización, ceder el suelo dotacional y el aprovechamiento que corresponde a la Administración y distribuir en forma equitativa los beneficios y cargas, en lo necesario al efecto de completar la urbanización para que el terreno se considere solar.

8.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

8.2.2.1. Legislación estatal

El TRLS 2/2008 contempla esta clase de suelo en situación de no urbanizado con una concepción asimilable a la de la LSOTEX, determinando con ello los deberes y derechos de los propietarios en función de esta situación de suelo no urbanizado, o urbanizado sometido a operaciones de reestructuración.

8.2.2.2. Ley de Extremadura

En cuanto a derechos, son de aplicación los números 5 y 6 del artículo 13, ya enunciados anteriormente.

Y en cuanto a los deberes, el artículo 14.1.3 señala los mismos deberes que en el suelo urbanizable, excepto el costeamiento de las obras fuera del ámbito de la actuación salvo que esto lo exija el Programa de Ejecución.

El artículo 32.1 reitera que el régimen del suelo urbano con delimitación de unidades de actuación urbanizadora es el propio del suelo urbanizable, previsto en el artículo 31.

8.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

8.2.3.1. Legislación estatal

El TRLS 2/2008 contempla esta clase de suelo en situación de no urbanizado de idéntica forma al suelo urbano no consolidado, por lo que se derivan derechos y deberes asimilables en gran medida a los de aquél, con una concepción asimilable a la de la LSOTEX.

8.2.3.2. Ley de Extremadura

Los derechos los señala el artículo 13.1 y 3. El punto 1 se refiere al uso, disfrute y explotación normales y en el número 3 se añaden los derechos siguientes:

"1. Cuando se trate de suelo urbanizable a los derechos a que se refiere el apartado 1 se añaden, además de la realización de los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior, los siguientes:

- a) A realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior.*
- b) A solicitar y, de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos a que se refiere la letra b) el apartado 2 con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.*
- c) A formular consulta al Municipio de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 10.*
- d) A presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos en la forma determinada en esta Ley en el caso de que, previamente, se hubiera adoptado, evacuando consulta formulada para dichos terrenos, acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación de éstos, con opción por la gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.*
- e) A competir, en la forma determinada en esta Ley y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.*
- f) A participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en esta Ley, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquélla la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.*
- g) A percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico."*

En cuanto a deberes, el artículo 14.1.2 de la Ley autonómica coincide, en lo esencial, con el artículo 18 de la Ley 6/1998; sin embargo respecto de la necesidad de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores, en la Ley autonómica se dice: ejecutar la integridad de tales redes generales, lo que va más allá de la ampliación o refuerzo de la Ley estatal, si bien no ha sido objeto del Recurso de inconstitucionalidad.

Está perfectamente admitido (Art. 105), que el sistema general pueda ser incluido o adscribirse a las unidades de actuación, y realizarse en el contexto de las mismas. En tal caso ya no estamos en el caso de obras ordinarias según su definición. El sistema general es objeto de un tratamiento que – dados los términos en que se establece la posibilidad—debe exceder del consistente en la simple obtención del suelo del mismo.

Se incluyen –o adscriben-- en unidades de actuación. Con lo que dado el concepto de las mismas (art. 105: *“opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas”*) lógico es admitir la posibilidad de ejecutarse en y con la misma, es decir, por quien ejecuta dicha unidad de actuación y con cargo al aprovechamiento urbanístico de la misma. Es decir, *“realizarse en el contexto de la misma unidad de ejecución”* Esto es lo que viene a decirse.

También en la regulación que se hace de los gastos :

“Artículo 127. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el Programa de Ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos”.

Es decir, si se contemplan expresamente estos supuestos de carga de gastos de urbanización y condicionamiento de la adquisición de la condición de solar como si se tratara de obras de urbanización, pese a no serlo, y ser exteriores a la unidad de actuación, no parece lógico negar que las actuaciones en el interior puedan tener ese mismo tratamiento. Con mayor razón, si cabe, y sin necesidad de tener que acudir a la también expresa posibilidad de que el plan o programa incluya esas *“cualquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos”*.

Nótese que se está hablando de gastos de urbanización y no ya de la cesión gratuita de suelo. Si el aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación es suficiente para compensar la carga que supone la ejecución de las obras del sistema general, podrá imponerse esta otra carga suplementaria sobre los terrenos.

Por si cupiera todavía la menor duda a la vista de la LSOTEX, al tratar el Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, y establecer los correspondientes deberes o, mejor dicho, cargas, así resulta. Es el artículo 14:

“Artículo 14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1.1. Con carácter general:

1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable:

(...)

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y

dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

- 1.3. *Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado 1.2 anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se estableciera en el Programa de Ejecución."*

En cualquier caso tratándose del suelo urbanizable (ap.1.2) parece que no cabe dudar de la posibilidad de que en la actuación urbanizadora, es decir, mediante su inclusión en unidad de actuación, un sistema general o parte del mismo se costee y ejecute unitariamente con las otras obras de urbanización de la misma unidad de ejecución. La referencia expresa al costeamiento y ejecución de la INTEGRIDAD de las dotaciones públicas, así nos lo hace ver. Pues tan dotación pública --o más-- es el sistema general, como las dotaciones locales. Las definiciones de la propia Ley son claras al respecto.

La Ley autonómica se refiere, además, al régimen del suelo urbanizable sin o con Programa de Ejecución aprobado, en los artículos 30 y 31, respectivamente, a los que se hace remisión.

Cuando falte el Programa se aplica al suelo urbanizable el régimen del suelo no urbanizable común.

La aprobación del Programa produce, en síntesis, los siguientes principales efectos, en el artículo 31.1:

- a) *La identificación del ámbito espacial y la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio.*
- b) *La afectación legal de los terrenos a la distribución justa de beneficios y cargas y al cumplimiento de los deberes.*
- c) *El derecho de los propietarios al 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto.*
- d) *La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración a los destinos previstos en el planeamiento.*

En cuanto a las cesiones, dice el artículo 31, en sus números 2 y 3, lo siguiente:

"2. Las cesiones de terrenos a la Administración comprenden:

- a) *La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos previamente existentes sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.*
- b) *La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.*

c) *La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al 90 por 100 de la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto.*

Esta cesión se realizará con carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando este componente del excedente de aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al medio del área de reparto. A este último efecto compensatorio, para los sectores a los que el planeamiento general atribuya un aprovechamiento superior al medio del área de reparto correspondiente, los Programas de Ejecución deberán delimitar unidades de actuación y atribuir a una o varias de ellas este componente del excedente de aprovechamiento.

3. *Las cesiones a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el artículo 38."*

8.2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

8.2.4.1. *Legislación estatal*

El TRLS 2/2008 identifica el suelo no urbanizable como suelo rural, e identifica los derechos y deberes de los propietarios en el artículo 13, vinculándolos de forma genérica a la utilización de este suelo conforme a su naturaleza, y estableciendo excepciones para usos de interés público y/o carácter social, así como usos temporales, remitiendo a la legislación autonómica a este respecto.

8.2.4.2. *Ley de Extremadura*

En la Ley autonómica, y bajo el epígrafe que nos ocupa, se desarrolla el artículo 18, que determina:

"1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

1.1 En todo caso, los enumerados en la letra a) del apartado 2 del artículo 13, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

1.2 Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

2. Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el

correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 1.2 podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

a) *Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) *Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.*

4. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de esta Ley; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente."

Complementan este precepto, con una regulación muy detallada, los artículos 19 a 29 que no se transcriben por obvias razones de extensión.

8.3. ÁMBITOS TERRITORIALES PENDIENTES DE GESTIÓN

El documento del Plan General, para su gestión, distingue entre suelo urbano de licencia directa, todo aquel clasificado como urbano incluido en una norma zonal o área de planeamiento incorporado; y suelo urbano pendiente de gestión posterior que requiere de la aplicación previa de un mecanismo de los contemplados en la LSOTEX. A su vez éste último, puede dividirse entre aquéllos en los que el Plan General establece su ordenación detallada, y aquéllos donde se indican una serie de parámetros para el posterior desarrollo de un Plan Especial o Estudio de Detalle para su ordenación.

De igual manera en el suelo urbanizable el Plan General distingue entre los sectores con ordenación detallada y el resto del suelo urbanizable, en el que el Plan General establece la ordenación estructural del territorio y los parámetros para su desarrollo, siendo necesaria la presentación del plan parcial correspondiente integrado en el Programa de Ejecución.

En función de las diferentes clases de suelo de que se trate se delimitan en el Plan General los siguientes ámbitos pendientes de gestión:

8.3.1. SUELO URBANO

8.3.1.1. Áreas de Planeamiento Remitido

Son ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado, identificados como APR, en los que desde el Plan General se proponen únicamente una serie de parámetros para su posterior ordenación y gestión. Son por tanto ámbitos pendientes de ordenación, en los que será necesario redactar previamente un Plan Especial o Estudio de Detalle, así como el correspondiente Programa de Ejecución con el fin de proceder al preceptivo reparto de cargas y beneficios.

No obstante, el Plan General delimita en suelo urbano algunos de estos ámbitos en los que realiza una ordenación no vinculante, o que solo vincula en alguna de sus determinaciones.

En cuanto al régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Remitido su ámbito se delimita en el plano número 5 y se desarrollan por el régimen de actuaciones urbanizadoras.

La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de actuación urbanizadora que se delimiten en el instrumento de ordenación que las desarrolle. No obstante el PG las recoge de modo indicativo en el plano número 6, con las siglas U.A.R.

Todas las determinaciones de estas áreas vienen recogidas en sus correspondientes fichas, que establecen:

- Los parámetros que intervienen en la gestión: sistema de ejecución, aprovechamiento medio, prioridad en la ejecución,...
- Respecto de las condiciones de desarrollo, la ficha señala los condicionantes o circunstancias a que se supedita el desarrollo del ámbito.
- A propósito de la cesión del suelo dotacional público, se especifican los suelos de que se trata, bien por medio de una superficie concreta o a través de un porcentaje, o por remisión a la Legislación urbanística.
- Finalmente, en las observaciones se señala cualquier circunstancia concreta a tener en cuenta en la gestión del ámbito.
- Los parámetros que intervienen en la gestión, iniciativa del planeamiento, sistema de ejecución.
- En cuanto al suelo dotacional público se especifican, en su caso, los suelos a ceder, tanto incluidos como adscritos a la unidad de actuación y el carácter local o general de la dotación.
- La cifras de superficie contenidas en la ficha tienen un carácter aproximado, sin perjuicio de la medición sobre el terreno.

Se considera fija la edificabilidad, o bien el aprovechamiento medio total del área, cuando éste sea el único dato que se aporte, y cuando existan variaciones en la medición de la superficie in situ, se modificará el aprovechamiento medio de la unidad de actuación.

En cuanto a la determinación de la superficie de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina la definición gráfica del plano número 5 sobre las indicaciones numéricas de cada ficha, y en todo caso, la ordenación final deberá cumplir estrictamente lo estipulado a este respecto en la LSOTEX.

8.3.1.2. Áreas de Planeamiento Específico con delimitación de Unidades de Actuación Urbanizadora

Son los ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado, identificados como APE, cuya ordenación detallada se establece en los planos correspondientes del Plan General, y en los que únicamente es necesario acometer su gestión mediante la tramitación del Programa de Ejecución para realizar el reparto de cargas y beneficios por alguno de los sistemas de ejecución establecidos en la LSOTEX.

Dichos ámbitos, se corresponden con zonas donde se ha estimado necesario una actuación urbanística integrada e incluyen situaciones de borde del suelo urbano, zonas de suelo urbano degradado que necesitan nuevos tratamientos y áreas donde se hace necesario un crecimiento y reequipamiento ordenado.

En cuanto al régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico su ámbito se delimita en el plano número 5 y se desarrollan por el régimen de actuaciones urbanizadoras.

La ejecución del planeamiento se realiza mediante las unidades de actuación urbanizadora, que se recogen en el plano número 6, con las siglas U.A.U. (Unidad de Actuación Urbanizadora).

Todas las determinaciones de estas áreas vienen recogidas en sus correspondientes fichas, que establecen:

- Los parámetros que intervienen en la gestión: sistema de ejecución, aprovechamiento medio, prioridad en la ejecución,...
- Respecto de las condiciones de desarrollo, la ficha señala los condicionantes o circunstancias a que se supedita el desarrollo del ámbito.
- A propósito de la cesión del suelo dotacional público, se especifican los suelos de que se trata, por medio de una superficie concreta.
- Finalmente, en las observaciones se señala cualquier circunstancia concreta a tener en cuenta en la gestión del ámbito.
- Los parámetros que intervienen en la gestión, iniciativa del planeamiento, sistema de ejecución.
- En cuanto al suelo dotacional público se especifican los suelos a ceder, tanto incluidos como adscritos a la unidad de actuación y el carácter local o general de la dotación.
- Las cifras de superficie contenidas en la ficha tienen un carácter aproximado, sin perjuicio de la medición sobre el terreno.

Se considera fija la edificabilidad total del área, y cuando existan variaciones en la medición de la superficie in situ, se modificará el aprovechamiento medio de la unidad de actuación.

En cuanto a la determinación de la superficie de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina la definición gráfica del plano número 5 sobre las indicaciones numéricas de cada ficha.

8.3.1.3. Áreas de Planeamiento Específico con delimitación de Unidades de Actuación Continua o Discontinua

Son ámbitos delimitados en el suelo urbano consolidado a priori por la urbanización, sobre parcelas o solares, en los que desde el Plan General se ha aumentado el aprovechamiento objetivo sobre el realmente existente, por lo que pasan a considerarse suelo urbano no consolidado. Se identifican en el plano de calificación igualmente como APE, dado que en el Plan se ordenan de forma específica.

Los Excedentes de Aprovechamiento Objetivo tendrán como fin la obtención de dotaciones públicas en virtud de lo regulado en los artículos 34 y 74.2 de la LSOTEX.

Dichos ámbitos, se corresponden con zonas consolidadas donde se ha considerado oportuno realizar una actuación singular. Su ordenación detallada se establece en los planos correspondientes del Plan General.

En cuanto al régimen urbanístico de las Unidades de Actuación Continuas o Discontinuas, su ámbito se delimita en el plano número 6 como U.A.A. (Unidad de Actuación por Aumento de aprovechamiento).

Todas las determinaciones de estas áreas vienen recogidas en sus correspondientes fichas, que establecen:

- Respecto de las condiciones de desarrollo, la ficha señala los condicionantes o circunstancias a que se supedita el desarrollo del ámbito.
- Las cifras de superficie contenidas en la ficha tienen un carácter aproximado, sin perjuicio de la medición sobre el terreno.
- Finalmente, en las observaciones se señala cualquier circunstancia concreta a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

Se incorpora el aprovechamiento objetivo del Plan Vigente, el aumento de aprovechamiento indicado en la Revisión, y el cálculo de las cesiones correspondientes, incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación. En algunos casos es discontinua, para localizar la obtención de la cesión dotacional derivada del aumento de edificabilidad solicitado, ya que el ámbito de esta unidad no constituye área de reparto, al tener la parcela sobre la que se aumenta el aprovechamiento una parte de la edificabilidad patrimonializada. Se ha calculado la cesión para dotaciones públicas sobre el excedente de aprovechamiento objetivo que le otorga el Plan General, aplicando el 15% o el 35% según el uso, sobre el incremento de la edificabilidad.

8.3.1.4. Áreas de Planeamiento Específico con delimitación de Unidades de Reparcelación

Son ámbitos delimitados en el suelo urbano consolidado a priori por la urbanización, sobre parcelas o solares, en los que desde el Plan General se plantea la obtención de alguna dotación, sin aumento de aprovechamiento, a través de reparcelación y transferencia de aprovechamiento, por lo que pasan a considerarse suelo urbano no consolidado. Se identifican en el plano de calificación igualmente como APE, dado que en el Plan se ordena de forma específica el resultado final de esta operación. No se delimita por tanto área de reparto alguna, ni es necesaria la delimitación de unidad de actuación. La ejecución de la urbanización, una vez obtenido el suelo, será pública, a través del régimen de obras públicas ordinarias.

8.3.2. SUELO URBANIZABLE

8.3.2.1. Urbanizable con ordenación detallada

Son los ámbitos delimitados en el suelo urbanizable contiguo al suelo urbano, identificados como S(o), y que mediante su desarrollo se estima que cubran la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

El Plan General realiza su ordenación detallada, con el fin de legitimar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Es decir, en los sectores con ordenación detallada, no sería necesario tramitar un plan parcial, ni realizar la consulta de viabilidad para su transformación a suelo urbano, pero sí el correspondiente programa de ejecución. No obstante, el programa de ejecución puede modificar la ordenación detallada si incluye en su tramitación un nuevo plan parcial.

Todas las determinaciones de estos sectores vienen recogidas en sus correspondientes fichas, que establecen:

- Los parámetros que intervienen en la gestión: sistema de ejecución, aprovechamiento medio del área de reparto, prioridad en la ejecución,...
- Respecto de las condiciones de desarrollo, la ficha señala los condicionantes o circunstancias a que se supedita el desarrollo del ámbito.
- A propósito de la cesión del suelo dotacional público, se especifican los suelos de que se trata, por medio de una superficie concreta.
- Finalmente, en las observaciones se señala cualquier circunstancia concreta a tener en cuenta en la gestión del ámbito.
- Los parámetros que intervienen en la gestión, iniciativa del planeamiento, sistema de ejecución, aprovechamiento medio de la unidad de actuación,...
- En cuanto a la cesión de suelo dotacional público se especifican los suelos a ceder, tanto incluidos como adscritos a la unidad de actuación y el carácter local o general de la dotación.
- Las cifras de superficie contenidas en la ficha tienen un carácter aproximado, sin perjuicio de la medición sobre el terreno.

Para la fijación de la edificabilidad total del sector ha de estarse al aprovechamiento medio de la ficha de gestión, y cuando existan variaciones en la medición de la superficie in situ, se mantiene

invariable el mencionado aprovechamiento medio del área de reparto aunque aplicado a la nueva superficie total del ámbito.

En cuanto a la determinación de la superficie de usos dotacionales, cuando existan variaciones en la medición de la superficie in situ, aquéllos se recalcularán en función del mencionado aprovechamiento medio del área, siempre que con ello se cumplan los estándares mínimos establecidos por la LSOTEX. En todo caso se deberán cumplir las condiciones vinculantes reflejadas en la ficha del sector.

Son presupuestos de la ejecución el planeamiento en detalle y el proyecto de urbanización y además el programa de ejecución.

La alternativa técnica del programa de ejecución, asume la ordenación detallada del Plan General en los términos regulados en las Normas Urbanísticas en cuanto al contenido del Documento de Asunción de la Ordenación (especificado en las Normas Urbanísticas), o incorpora una propuesta de Plan Parcial que modifique la ordenación incluida en el Plan, y un anteproyecto de urbanización con el contenido que señala la Ley en el número 1.b) del artículo 119. No obstante, se exigirá la documentación necesaria para definir la ordenación propuesta desde el Plan General, con el grado de detalle del Plan Parcial, dada la limitación del soporte gráfico del Plan General para dicha definición.

En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración y, en su caso, los propietarios.

El Programa de Ejecución contendrá además la proposición jurídico-económica con el contenido que se desarrolla en el artículo 119.3.

8.3.2.2. Urbanizable sin ordenación detallada

Son los ámbitos delimitados en el resto del suelo urbanizable, identificados como S-nº. Para su desarrollo será preciso realizar la consulta de viabilidad así como el preceptivo plan parcial que podrá estar incluido en el programa de ejecución como señala el artículo 71.3 de la LSOTEX. Además su desarrollo está establecido en el orden de prioridades.

Todas las determinaciones de estos sectores vienen recogidas en sus correspondientes fichas, que establecen:

- Los parámetros que intervienen en la gestión: sistema de ejecución, aprovechamiento medio del área de reparto, prioridad en la ejecución,...
- Respecto de las condiciones de desarrollo, la ficha señala los condicionantes o circunstancias a que se supedita el desarrollo del ámbito.
- A propósito de la cesión del suelo dotacional público, se especifican los suelos de que se trata, por medio de una superficie concreta.
- Finalmente, en las observaciones se señala cualquier circunstancia concreta a tener en cuenta en la gestión del ámbito.
- Los parámetros que intervienen en la gestión, iniciativa del planeamiento, sistema de ejecución, aprovechamiento medio de la unidad de actuación,...

- En cuanto a la cesión de suelo dotacional público se especifican los suelos a ceder, tanto incluidos como adscritos a la unidad de actuación y el carácter local o general de la dotación.
- Las cifras de superficie contenidas en la ficha tienen un carácter aproximado, sin perjuicio de la medición sobre el terreno.

Para la fijación de la edificabilidad total del sector ha de estarse al aprovechamiento medio de la ficha de gestión, y cuando existan variaciones en la medición de la superficie in situ, se mantiene invariable el mencionado aprovechamiento medio del área de reparto aunque aplicado a la nueva superficie total del ámbito.

En cuanto a la determinación de la superficie de usos dotacionales, cuando existan variaciones en la medición de la superficie in situ, aquéllos se recalcularán en función del mencionado aprovechamiento medio del área, siempre que con ello se cumplan los estándares mínimos establecidos por la LSOTEX. En todo caso se deberán cumplir las condiciones vinculantes reflejadas en la ficha del sector.

8.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las Unidades de Actuación tienen el objeto que les atribuye el artículo 123.1 de la Ley de Extremadura, es decir, delimitar el ámbito espacial de la actuación urbanizadora o de una de sus fases. Se incluyen en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformarán en solares. Por lo tanto son los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento.

A continuación se enuncian los criterios seguidos para la delimitación de las unidades de actuación contenidas en el Plan General.

8.4.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se delimita el suelo urbano no consolidado conforme al artículo 9, apartado 2 de la LSOTEX.

El artículo 123.1 de la Ley dice que en suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

Respecto del instrumento de delimitación de la unidad de actuación lo son, de acuerdo con el artículo 124, los Planes de Ordenación y los Programas de Ejecución, en el régimen de actuación urbanizadora, pudiendo los citados Programas redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes, extendiéndose a los terrenos necesarios para la conexión a las redes de servicio.

Por tanto, en el suelo urbano no consolidado, el Plan general establece que:

- Cada Área de Planeamiento Específico, para las que el Plan General determina su gestión a través de unidades de actuación urbanizadora, constituye una única unidad de actuación. El programa de ejecución podrá no obstante redelimitar las unidades de actuación en el ámbito del APE correspondiente.

- Cada Área de Planeamiento Específico, para las que el Plan General determina su gestión a través de unidades de actuación continuas o discontinuas, constituye una única unidad de actuación para la obtención de las dotaciones necesarias para los incrementos de aprovechamiento realizados.
- Cada Área de Planeamiento Específico, para las que el Plan indica su ejecución a través de reparcelación, obras públicas ordinarias, y edificación, constituye un ámbito único de ejecución.
- Cada Área de Planeamiento Remitido, constituye una única unidad de actuación. Al formular su correspondiente programa de ejecución, podrá delimitar una o varias unidades de actuación, para proceder a su desarrollo.

8.4.2. SUELO URBANIZABLE

En general, es aplicable lo señalado en el epígrafe anterior respecto del suelo urbano no consolidado, con la excepción de que en el suelo urbanizable las unidades de actuación han de ser continuas.

Añade el artículo 123.3 de la LSOTEX que en este suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá todos los terrenos del sector en una o varias unidades de actuación salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales, por lo que:

- En el suelo urbanizable con ordenación detallada, el Plan General establece que cada Sector constituye una única unidad de actuación urbanizadora. El programa de ejecución podrá no obstante redelimitar las unidades de actuación en el ámbito del sector.
- En el resto del suelo urbanizable previsto en el Plan General, serán los planes parciales contenidos en los programas de ejecución que lo desarrollen los que deberán delimitar una o varias unidades de actuación por cada sector.

8.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

8.5.1. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Las Áreas de Reparto son los ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos urbano no consolidado donde se delimitan unidades de actuación urbanizadora y urbanizable del Plan General, a efectos de cálculo y fijación, en cada una de ellas, del aprovechamiento medio correspondiente. El aprovechamiento medio sirve de base para la determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo, proporcional a la superficie de su suelo, para cada uno de los propietarios de terrenos.

De una manera sencilla se puede decir que el área de reparto es el ámbito territorial en el cual, entre todos los propietarios de suelo comprendidos en él, se reparten un porcentaje (establecido por la Ley en el 90%) de los aprovechamientos lucrativos que establece el planeamiento dentro de esa área de reparto. Para el Ayuntamiento la Ley reserva una parte del aprovechamiento lucrativo establecido en el 10%.

En el Anexo I de las Normas Urbanísticas se enumeran las Áreas de Reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con sus correspondientes aprovechamientos medios.

8.5.1.1. Suelo urbano

- En suelo urbano consolidado no se ha procedido a la delimitación de áreas de reparto en virtud de la regulación del artículo 33.3, por lo que cada solar constituye el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento objetivo.
- En suelo urbano no consolidado, cada APR y cada APE (únicamente aquellos que se desarrollen a través del régimen de unidades de actuación urbanizadoras), constituyen una única área de reparto, formada por la unidad o unidades de actuación urbanizadoras delimitadas y por los sistemas incluidos en ellas, así como los adscritos a las citadas áreas de reparto.

8.5.1.2. Suelo urbanizable

Cada área homogénea delimitada (AR.1, AR.2, AR.3, AR.4, AR.5, AR.6, AR.7), conforma un área de reparto, con los sistemas generales incluidos y/o adscritos, que se consideran adecuados para su desarrollo. De este modo, se delimitan siete áreas de reparto en el suelo urbanizable:

- Todo el suelo urbanizable de uso residencial de alta o media densidad, de Prioridad I, constituye el área de reparto AR.1, con los sistemas generales incluidos y adscritos de prioridad I.
- Todo el suelo urbanizable de uso residencial de media densidad, de Prioridad II, constituye el área de reparto AR.2, con los sistemas generales incluidos y adscritos de prioridad II.
- Todo el suelo urbanizable de uso residencial de segunda residencia y baja densidad, de Prioridad I o II, constituye el área de reparto AR.3, con los sistemas generales incluidos en cada sector.
- Todo el suelo urbanizable de uso actividades económicas, de Prioridad I ó II, constituye el área de reparto AR.4, con los sistemas generales incluidos y adscritos de prioridad I ó II.
- El suelo urbanizable de uso dotacional, de Prioridad I, constituye el área de reparto AR.5.
- El suelo urbanizable de ampliación de núcleos, de Prioridad I, constituye el área de reparto AR.6.
- El suelo urbanizable previsto para 2ª residencia en zona rural, de Prioridad I, constituye el área de reparto AR.7.

8.5.2. CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS

Esta figura surgió en la Ley del Suelo de 1976, referida al suelo urbanizable programado y con la finalidad de repartir entre los propietarios y en forma equitativa los beneficios y cargas del planeamiento.

La Ley del suelo de 1992, con la denominación de aprovechamiento medio lo refirió al suelo urbano y al urbanizable programado, determinándose en los Programas de Actuación Urbanística en el no programado.

La Ley de Extremadura, con la denominación de aprovechamiento medio, lo aplica al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable.

La LSOTEX distingue los siguientes aprovechamientos:

- Aprovechamiento objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.
- Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta Ley.
- Aprovechamiento medio: la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se lleva a cabo siguiendo las determinaciones del artículo 34.2: *"se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino"*.

Asimismo se han aplicado coeficientes de homogeneización de los diferentes usos según lo regulado en el artículo 35.1.

En lenguaje formalizado llamando:

Am_i =	Aprovechamiento medio del área de reparto "i"
Ao_i =	Aprovechamiento objetivo de un terreno "i"
α_i =	Coeficiente corrector entre el uso y tipología correspondiente al aprovechamiento urbanístico objetivo del terreno "i" y el característico en el área de reparto.
S =	Superficie del área de reparto.
S_{dp} =	Superficie de terrenos dotacionales públicos existentes afectados a su destino.
"n" =	Número total de terrenos con usos lucrativos existentes en el área de reparto.
m^2_{eutc} =	Metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos.
m^2_s =	Metros cuadrados de suelo.

Se tiene la siguiente fórmula:

$$Am_i = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} Ao_i \cdot \alpha_i}{S - S_{dp}} (m^2_{eutc} / m^2_s)$$

8.5.3. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El artículo 35 de la LSOTEX se refiere a los coeficientes correctores de uso y tipología en el cálculo del aprovechamiento medio, cuando dentro de un área de reparto existan usos tipologicamente diferenciados, a los efectos de ponderación con más aprovechamiento de la menor rentabilidad del uso, coeficientes correctores que corresponden al Plan y que pueden referirse, también, a las viviendas de protección oficial u otros usos de interés social incentivados.

Los coeficientes (α_i) de ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos (a los que se les asigna el valor unidad) y los restantes, (a los que corresponderán valores superiores o inferiores), se han fijado justificadamente en función de las circunstancias concretas del municipio.

No existe criterio técnico establecido en la legislación urbanística para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa, ni en general, ni para cada municipio, ni para cada unidad de ejecución o sector.

Su establecimiento es autónomo respecto de otras ponderaciones no urbanísticas, si bien en este Plan General se hace su determinación por analogía, con los valores relativos del Centro de Gestión Catastral, así como con los valores incluidos en el Plan del 98, si bien particularizados y adaptados los coeficientes a la Revisión, buscando evitar diferencias entre los nuevos desarrollos.

Al referirnos a los valores relativos del Centro de Gestión Catastral, no debe entenderse que se han analizado los valores a día de hoy de los suelos que se clasifican como urbanizables, ya que esos suelos son no urbanizables, y su valor actual no tiene relación ninguna con el que le dan las previsiones urbanísticas que sobre ellos se han establecido, una vez llevadas a efecto. Se han analizado valores de diversas zonas de la ciudad consolidada, mucho más próximos a los que podrán alcanzar los citados suelos urbanizables, una vez desarrollados.

Por otra parte, dado que las áreas de reparto establecidas incorporan diversas áreas geográficas del término municipal, se ha considerado que para todas las áreas se debían establecer idénticos valores, como media de los existentes en la actualidad en el municipio. Esto se apoya en que es sumamente complicado, además de pretencioso, determinar qué áreas del territorio van a ser más valoradas en el futuro, dado que las infraestructuras, dotaciones, etc., de la ciudad futura, modifican y mejoran las condiciones actuales de las diversas zonas. En este sentido, se utiliza el mismo criterio que en el Plan vigente.

Es por todo ello que, aún habiendo realizado diversos cálculos para analizar la relación aproximada de rentabilidad entre los distintos usos, efectuados sobre ejemplos reales de los últimos desarrollos acaecidos en Cáceres, no se han establecido los coeficientes de ponderación como resultado directo de los citados cálculos, sino que, como ya se ha especificado, se han determinado por analogía con los del Plan vigente, corregidos con el análisis efectuado, para evitar diferencias entre los distintos desarrollos, y siguiendo la corriente actual de aproximación entre los diversos usos. Esta corriente hace que, incluso diversas legislaciones urbanísticas, determinen coeficientes de ponderación cada vez más cercanos a la unidad, especialmente entre la vivienda unifamiliar y la colectiva.

Es decir, aunque los valores de los coeficientes de ponderación entre usos son similares a los del Plan vigente, los criterios seguidos para su determinación no son los mismos que los del citado Plan, que los basaba únicamente en los cálculos matemáticos directos, sino que están formados por el conjunto de consideraciones citadas, entre las que también se encuentran los citados cálculos.

Esto es así, puesto que la LSOTEX no indica en qué debe consistir la justificación de los coeficientes, ni desde luego que deba estar únicamente basada en estudios de mercado.

En este sentido, los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías que se establecen tanto para el suelo urbanizable como para el suelo urbano no consolidado, son los siguientes:



- Residencial colectiva	1,00
- Residencial unifamiliar.....	1,10
- Residencial sometida a algún régimen de protección pública	0,70
- Terciario (comercial, oficinas, hotelero)	0,80
- Industrial	0,60
- Dotacional privado.....	0,60

En cada área de reparto, el coeficiente del uso mayoritario tomará el valor 1, y el resto de coeficientes se calcularán en función del mayoritario (Ej: en el Área de Actividades Económicas AR.4, el uso mayoritario es el industrial, que toma el valor 1, y el terciario toma el valor proporcional $1,33 = 0,8/0,6$).

Se hace notar que los coeficientes utilizados en la Revisión coinciden básicamente con los del Plan vigente, salvo en los siguientes parámetros:

Residencial unifamiliar: el coeficiente se modifica de 1,17 (tipología de Ciudad Jardín en el Plan vigente, asimilable a unifamiliar) a 1,10.

Residencial sometida a algún régimen de protección pública: no se consideraba este régimen en el suelo urbanizable del Plan vigente.

Terciario: no se consideraba esta tipología en el Plan vigente, aunque el equipamiento, que incluía el equipamiento genérico, asimilable a uso terciario en gran parte de sus usos compatibles, tenía como coeficiente 0,8, es decir, el mismo coeficiente.

Industrial: no se fijaba coeficiente para este uso en el Plan vigente, porque no existían urbanizables programados que tuvieran uso industrial.

Dotacional privado: no se consideraba esta tipología en el Plan vigente, aunque se considera que estaba incluida en la de equipamiento. El coeficiente pasa de 0,8 (tipología equipamiento) a 0,6.

Se analizan a continuación las principales modificaciones respecto al Plan vigente:

- Se ha reducido el coeficiente de la tipología unifamiliar respecto al de Ciudad Jardín del Plan vigente. Sin embargo, hay que hacer notar que el Plan vigente contemplaba otra tipología, la de Residencial Mixta, que en la práctica se corresponde con una mezcla de tipología colectiva y unifamiliar en un mismo sector. En los sectores en que se aplicaba, existía cierta libertad para repartir la proporción entre ambas tipologías. El Plan vigente establece para esta tipología, el coeficiente de homogeneización 1, inferior al 1,10 establecido en la Revisión para uso residencial unifamiliar.

- Se ha reducido el coeficiente del uso dotacional privado, siempre que se considere que se corresponde con el uso equipamiento del Plan vigente. Sin embargo, el uso equipamiento del Plan vigente contenía el uso equipamiento genérico, asimilable al menos al terciario comercial, cuya rentabilidad es superior, con carácter general, a la del dotacional privado, asumiendo en todo caso la complicación que tiene establecer estas generalizaciones. Es decir, una vez que diferenciamos el uso equipamiento del Plan vigente en uso terciario y uso dotacional privado, tiene un sentido mucho más exacto el diferenciar dos coeficientes, asumiendo el 0,8 que establecía el Plan vigente únicamente para el terciario, y fijando un coeficiente de 0,6 para el dotacional privado.
- Los usos no contemplados por el Plan vigente han sido objeto de un análisis completo, en el mismo sentido especificado para el resto, pero sin la referencia del Plan vigente.

En suelo urbano no consolidado, se han usado los mismos coeficientes de ponderación. A los usos compatibles con el característico o cualificado se les asignará el mismo coeficiente de ponderación que a dicho uso y tipología característico, puesto que su implantación no es obligatoria desde el Plan General.

Se ha procedido a calcular los coeficientes partiendo del análisis de la ciudad por zonas de ordenación y estimando una media ponderada entre las distintas áreas de suelo urbano y urbanizable; y estas últimas teniendo en cuenta, tanto los valores de urbanizables con previsión inmediata de desarrollo, como futuras urbanizaciones.

Para establecer los valores se aplica la fórmula correspondiente al Método del Valor Residual, en la que:

Vv es el Valor en venta del producto inmobiliario en euros/ m2 construido

K es el coeficiente de costes de promoción, comercialización, financieros, etc

Vs es el Valor de repercusión del suelo en euros/ m2 construido

Vu es el Valor de repercusión de la urbanización en euros/ m2 construido

Bp (%) es el beneficio de la promoción en % sobre el valor en venta

Uso y Tipología	Vv (venta)	k	Vs (suelo)	Vu (urbanización)	Vc (construc)	K (Vs+Vu+Vc)	Bp (Benefic)	Bp (%)	Coef Hom
Res.colectiva	1.495	1,4	240	42	556	1.174	320	21	1,0
Res.unifamiliar	1.670	1,4	240	48	625	1.279	392	23	1,1
Res.protecció	800	1,4	120	30	337	681	118	15	0,7
Terciario	1.110	1,4	120	30	505	917	195	18	0,8
Industrial	600	1,4	90	24	258	522	79	13	0,6
Dotac. Priv.	900	1,4	72	24	463	783	119	13	0,6

8.6. OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONALES PÚBLICOS

Ha sido tradicional la cesión gratuita de dotaciones locales y su concreción y adjudicación normales en los expedientes de distribución equitativa de beneficios y cargas en las unidades de ejecución o actuación, pero en la Ley del Suelo de 1992 se contemplaba ya la cesión de sistemas generales incluidos en áreas de reparto y los artículos 14.2.b) y 18.2 de la Ley 6/1998 se refieren a la cesión de sistemas generales incluidos en las unidades de actuación y, en suelo urbanizable, también de los adscritos al ámbito correspondiente.

El artículo 14.1.2 y 1.3 de la Ley de Extremadura establece la cesión de los suelos dotacionales, sin distinción entre locales y generales, en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.

Por su parte, el artículo 105.1.c), al referirse al contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución y, en concreto, a la unidad de actuación urbanizadora, concluye diciendo que los sistemas generales se exceptúan de las unidades de actuación, aunque podrán ser incluidos o adscribirse a ellas y realizarse en el contexto de las mismas.

Reitera el artículo 141.1 de la LSOTEX que el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa (expropiación a cargo de otros propietarios con pago diferido y en suelo) cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

Finalmente, hay que advertir que los sistemas generales en suelo urbano de Áreas de Planeamiento Incorporado o Urbanizable Incorporado, se obtendrán con el procedimiento de gestión contenido en el planeamiento anterior.

El Plan General ha previsto la obtención, para la mayor parte de los sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable, por cesión gratuita por resultar esta vía la menos onerosa para el Ayuntamiento, además de racionalizar la ejecución de los mismos en función de la demanda de utilización que se vaya generando según se produzca el desarrollo del suelo urbanizable. Nada impide, no obstante, el cambiar el sistema de obtención si en un momento dado se viese la conveniencia u oportunidad de su prematura ejecución.

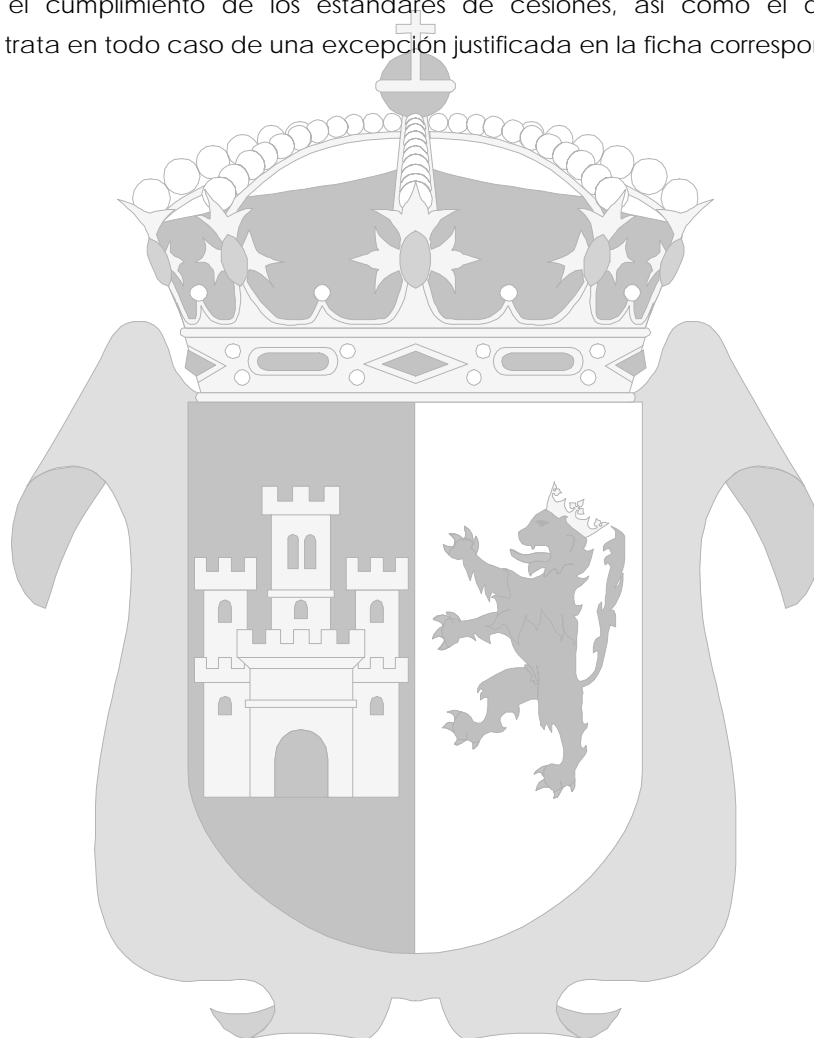
Estos sistemas generales aparecen identificados en los planos del suelo urbanizable con su código correspondiente y cuantificados en la ficha del sector en la que están incluidos o adscritos.

Para los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, se realiza una asignación concreta a cada uno de los sectores.

Ello no obstante, existen varios sistemas generales que por su excesivo tamaño no ha sido posible obtener por los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, por lo que su obtención para el dominio y uso público será efectuada por el sistema de expropiación o por convenio. Es el caso de algunos viarios estructurantes cuya ejecución correrá a cargo del Ministerio de Fomento, y en particular del trazado del ferrocarril, indicado únicamente como reserva por la Revisión. En caso de realizarse sobre esta reserva el citado trazado, se deberá obtener a través de expropiación.

En el suelo urbano, se han previsto las acciones de sistemas locales y generales necesarias para el total acabado de la trama urbana, indicando en cada caso la forma de obtención del suelo necesario, bien mediante su inclusión/adscripción en unidades de actuación urbanizadora, bien mediante su inclusión en unidades de actuación edificatoria o de unidades de reparcelación que posibiliten la transferencia de aprovechamiento necesaria, bien por la programación de su expropiación o de su obtención a través de convenio.

Estas dotaciones se corresponden con los estándares previstos, a tal fin, en el artículo 74 de la LSOTEX, salvo el caso muy específico de un ámbito de reducidas dimensiones (APE , que se remite al artículo 18. Ocho, apartados 4.b y 4.d de la Ley 6/2000, por considerarse que en ese caso es impracticable el cumplimiento de los estándares de cesiones, así como el de vivienda de protección. Se trata en todo caso de una excepción justificada en la ficha correspondiente.



8.7. CUADROS DE ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

A continuación se incluyen los cuadros con el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto del suelo urbanizable. Por otra parte, en el documento de Normas Urbanísticas, se incluye un listado de los sectores y acciones incluidas en cada una de las áreas de reparto.

Se incluye el siguiente glosario de simbología utilizada y conceptos, para la comprensión de los cuadros de aprovechamiento medio del suelo urbanizable:

Sector nº	Indica el número con el que aparece el sector citado en todos los documentos. El número del sector está formado por el número del área de reparto a la que pertenece y un número de orden correlativo. Cuando el sector está ordenado pormenorizadamente, se añade detrás (o).
S.nº	
Superficie Total (SN+SGi+SGa+SGe+VP)	Indica la superficie total que forma parte de este sector, incluyendo tanto la incluida en el propio ámbito del mismo, como toda aquella superficie que deba llevar adscrita, para su obtención.
ST	
Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Indica la superficie del sector que participa en el reparto de cargas y beneficios, una vez descontada la superficie pública existente. Es la utilizada para el cálculo del Aprovechamiento Medio.
S-AM	
Superficie Bruta (SN + SG i+SGe+VP)	Indica la superficie incluida en el ámbito del sector, sea pública o privada, es decir, la superficie que se deberá reordenar (vías pecuarias, sistemas generales, etc).
SB	
Sistemas Generales Existentes	Indica la totalidad de sistemas generales existentes incluidos en el ámbito del sector, y que se descuentan de la superficie con derecho a aprovechamiento medio.
SGe	

Vías Pecuarias Existentes	Indica la totalidad de vías pecuarias existentes incluidas en el ámbito del sector, y que se descuentan de la superficie con derecho a aprovechamiento medio. En los sectores ordenados se plantea un trazado alternativo desde el Plan General.
VP	

Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Viarios incluidos	Indica la superficie prevista de sistemas generales de equipamiento, zonas verdes y viarios, previstos por el Plan General dentro de cada sector.
QG	EG	VG	

Sistemas Generales incluidos	Indica la suma total de los anteriores datos parciales de superficies de sistemas generales, que se incluyen en el sector.
SGi	

Ajuste Sistemas Generales	Indica la suma total de sistemas generales, incluidos y adscritos, que le corresponden a cada sector. Se denomina ajuste ya que es resultado de un reparto de sistemas generales entre todos los sectores que forman parte de un mismo área de reparto, de forma que todos ellos tengan el mismo aprovechamiento medio.
SGi+SGa	

Sistemas Generales adscritos	Indica la cantidad de sistemas generales adscritos que debe obtener un determinado sector, como resultado de la resta entre el "Ajuste" y los sistemas generales incluidos en ese sector.
SGa	

Superficie Neta Sector	Indica la superficie no ocupada por sistemas generales ni públicas, sobre la que se aplica la intensidad de uso para calcular los metros cuadrados edificables en ese sector.
SN	

Tipología	Tamaño viv.	Indica la tipología edificatoria a la que se ha destinado el sector. En caso de ser residencial, aparecen las diversas tipologías y tamaños, como RA, colectiva alta densidad, RM, colectiva media densidad y RB, unifamiliar baja densidad. A cada una de estas tipologías se añade la respectiva tipología protegida. En caso de sectores de uso de actividades económicas, los usos son T, terciario, o I, industrial. Se ha tomado la referencia de tamaños de viviendas, en función de la que indica intrínsecamente la LSOTEX (0,9m2/m2, y 65 viv/Ha), resultando 140 m2 por vivienda, en el caso de vivienda libre. Además, se ha ampliado a 150 m2 en caso de vivienda unifamiliar y se ha reducido la vivienda protegida a 120 m2, que suele ser el máximo admitido en los diversos regímenes de
Tp	Tñ	
RA	140	
VPC	120	
RM	140	
VPC	120	
RB	150	
VPU	120	

protección.

USO/TIP.
0,60
0,40

Indica el porcentaje de la superficie neta del sector para el que se destina una determinada tipología, y acompaña a la columna que indica las mismas. La muestra podría indicar 60% de tipología de alta densidad residencial y 40% de media densidad, o bien 60% de uso terciario y 40% de uso industrial.

Intensidad de Uso (m ² /m ²)
I
0,80
0,60

Indica la edificabilidad a aplicar sobre las superficies destinadas a cada tipología. La muestra podría corresponderse con 0,8 m²/m² para el porcentaje de superficie neta destinado a uso residencial de alta densidad, y 0,6m²/m² para la superficie destinada a uso residencial de densidad media, por ejemplo.

Aprov.TOTAL RA, RM, RB, T
m ²

Indica el aprovechamiento lucrativo destinado a cada tipología.

Aprov. lucrativos 75libre y 25vp
m ²

En el caso de sectores residenciales, se indica la edificabilidad destinada a cada tipología, diferenciando vivienda libre y protegida.

Densidad (viv/SN)	Número viviendas
D	Nºviv

Indica la densidad y número de viviendas del sector, calculada la primera sobre la superficie neta del mismo.

Coef. Homogen. Protección	Coef. Homogen. Uso
C VP	C Uso

Se incluyen los coeficientes de homogeneización o ponderación utilizados, tanto por tipología edificatoria como por regímenes de protección del uso residencial, con referencia a la vivienda libre.

Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
UA	AM

Se indican los aprovechamientos de cada sector, homogeneizados al uso de vivienda libre, o el mayoritario del área de reparto en el caso de usos de actividades económicas, y el aprovechamiento medio resultante, idéntico para todos los sectores incluidos en una misma área de reparto, de usos y

tipologías homogéneas.

VG 1.01	Ronda Este	125.366
VG 1.02	Nudo EX390	21.296
VG 1.03	Ampl. EX100	11.400
EG 1.01	Tunel Montaña	563.806
EG.1.02	P. Principe	62.864
EG 1.03	Sierrilla I	515.000
EG 1.04	Montaña-Este	251.386

Estas casillas, o similares en función de cada área de reparto, indican los sistemas generales adscritos a la misma. Las siglas que se incluyen para cada sistema general, se corresponden con las que aparecen en planos y fichas del Estudio Económico.



ÁREA DE REPARTO 1. PRIORIDAD I. USO RESIDENCIAL ALTA Y MEDIA DENSIDAD

ÁREA 1 / PRIORIDAD I																								
Sector nº	Superficie Total (SN+SGi+SGa+S Ge+VP)	Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Superficie Bruta (SN + SG i +SGe+VP)	Sistemas Generales Existentes	Vías Pecuarías Existentes	Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Varios incluidos	Sistemas Generales incluidos	Ajuste Sistemas Generales	Sistemas Generales adscritos	Superficie Neta Sector	Tipología	Tamaño viv.	USO/TIP.	Intensidad de Uso (m2/m2)	Aprov.TOTAL RA, RM, RB, T	Aprov. lucrativos 75libre y 25vp	Densidad (viv/SN)	Número viviendas	Coef. Homogen. Protección	Coef. Homogen. Uso	Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
S.nº	ST	S-AM	SB	SGe	VP	QG	EG	VG	SGi	SGi+SGa	SGa	SN	Tp	Tñ	%	I	m2	m2	D	Nºviv	C VP	C Uso	UA	AM
S.1.01(o)	584.660	583.260	574.922	1.400	0	0	0	0	0	9.738	9.738,00	573.522	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 150 120	0,50 0,50	0,55 0,20	157.719 57.352	118.289 39.430 43.014 14.338	28 40	845 329 287 119	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 1,10	118.289 27.601 47.316 11.040	0,350179
S.1.02(o)	1.367.359	1.367.359	796.990	0	0	0	98.670	8.128	106.798	677.167	570.368,80	690.192	RA 140 VPC 120	140 120	1,00	0,75	517.644	388.233 129.411	56	2.773 1.078	1,0 0,7	1,00 1,00	388.233 90.588	0,350179
S.1.03(o)	1.882.142	1.763.974	1.660.298	44.320	73.849	402.204	0	84.392	486.596	708.440	221.844,10	905.127	RA 140 VPC 120 RM 140 VPC 120 T	140 120 140 120 120	0,40 0,60 1,00	0,75 0,55 0,75	271.538 298.692 112.805	203.654 67.885 224.019 74.673 112.805	47 40	1.455 566 1.600 622	1,0 0,7 1,0 0,7 0,80	1,00 1,00 1,00 1,00 0,80	203.654 47.519 224.019 52.271 90.244	0,350179
S.1.04(o)	1.138.880	1.105.515	750.459	19.419	13.946	0	0	53.619	53.619	442.040	388.421,20	635.166	RA 140 VPC 120 RM 140 VPC 120 T	140 120 140 120 120	0,40 0,60 1,00	0,75 0,55 0,75	190.550 209.605 21.232	142.912 47.637 157.204 52.401 21.232	47 45	1.021 397 1.123 437	1,0 0,7 1,0 0,7 0,80	1,00 1,00 1,00 1,00 0,80	142.912 33.346 157.204 36.681 16.985	0,350179
Uble Ordenado	4.973.041	4.820.108	3.782.669	65.138	87.795	402.204	98.670	146.139	647.013	1.837.385	1.190.372	2.982.723	RA 140 VPC 120 RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 140 120 150 120	0,30 0,30 0,40	0,75 0,55 0,20	127.874 93.774 45.466	95.905 31.968 70.330 23.443 34.100 11.367	35	12.651 685 266 502 195 227 95	1,0 0,7 1,0 0,7 1,0 0,7 1,10	1,00 1,00 1,00 1,00 1,10 1,10 1,10	1.687.901 95.905 22.378 70.330 16.410 37.510 8.752	0,350179
S.1.05	734.607	717.592	600.750	17.015	0	0	0	15.408	15.408	149.265	133.857,10	568.327	RM 140 VPC 120 RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 140 120 150 120	0,45 0,35 0,20	0,55 0,20 0,75	81.746 23.120 49.543	61.310 20.437 17.340 5.780 49.543	29 23	438 170 116 48	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 0,80	61.310 14.306 19.074 4.451 39.634	0,350179
S.1.06	396.295	396.295	330.287	0	0	0	0	0	0	66.008	66.007,80	330.287	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120 T	140 120 150 120 120	0,45 0,35 0,20	0,55 0,20 0,75	81.746 23.120 49.543	61.310 20.437 17.340 5.780 49.543	29 23	438 170 116 48	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 0,80	61.310 14.306 19.074 4.451 39.634	0,350179
S.1.07	472.976	472.976	404.497	0	0	0	0	0	0	68.479	68.478,90	404.497	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120 T	140 120 150 120 120	0,35 0,40 0,25	0,55 0,20 0,75	77.866 32.360 75.843	58.399 19.466 24.270 8.090 75.843	27 20	417 162 162 67	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 0,80	58.399 13.626 26.697 6.229 60.674	0,350179
S.1.08	795.262	795.262	695.066	0	0	0	0	136.807	136.807	237.003	100.195,90	349.759	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120 T	140 120 150 120 120	0,77 0,23 1,00	0,55 0,20 0,75	148.123 16.089 156.375	111.092 37.031 12.067 4.022 156.375	35 22	794 309 80 34	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 1,10	111.092 25.922 13.273 3.097 125.100	0,350179
S.1.09	217.344	208.571	217.315	8.773	0	0	0	19.644	19.644	19.673	29,50	188.898	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 150 120	0,60 0,40	0,55 0,20	62.336 15.112	46.752 15.584 11.334 3.778	30	334 130 76 31	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 1,10	46.752 10.909 12.467 2.909	0,350179
S.1.10	1.070.227	1.070.227	1.009.046	0	0	0	0	185.554	185.554	246.735	61.180,90	823.492	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 150 120	0,60 0,40	0,60 0,30	296.457 98.819	222.343 74.114 74.114 24.705	35	1.588 618 494 206	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 1,10	222.343 51.880 81.526 19.023	0,350179
S.1.11	252.417	252.417	248.203	0	0	0	0	0	0	4.214	4.214,30	248.203	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 150 120	0,50 0,50	0,55 0,20	68.256 24.820	51.192 17.064 18.615 6.205	28	366 142 124 52	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 1,10	51.192 11.945 20.477 4.778	0,350179
S.1.12	226.364	226.364	208.359	0	0	0	0	39.871	39.871	57.876	18.005,20	168.488	RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 150 120	0,55 0,20	0,55 0,20	51.014 6.740	38.260 12.753 5.055 1.685	25	273 108 34 14	1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,10 1,10	38.260 8.927 5.560 1.297	0,350179
S.1.13	728.605	712.541	612.364	16.064	0	0	0	24.800	24.800	141.041	116.240,60	571.500	RA 140 VPC 120 RM 140 VPC 120 RB 150 VPU 120	140 120 140 120 150 120	0,27 0,33 0,40	0,75 0,55 0,20	115.729 103.727 45.720	86.797 28.932 77.795 25.932 34.290 11.430	34	620 241 556 216 229 95	1,0 0,7 1,0 0,7 1,0 0,7	1,00 1,00 1,00 1,00 1,10 1,10	86.797 20.253 77.795 18.152 37.719 8.801	0,350179
VG adsc.							VG 1-01 VG 1-02 VG 1-03	Ronda Este Nudo EX390 Ampl. EX100	125.366 21.296 11.400															
EG adsc.							EG 1-01 EG 1-02 EG 1-03 EG 1-04	Tunel Montaña P. Principe Sierrilla I Montaña-Este	563.806 62.864 515.000 251.386															
QG adsc.							QG 1-01 QG 1-02 QG 1-03	Equip. Ribera Equip. Universidad Equip. Diputación	36.972 23.209 91.283															
IG adsc.							IG 1-01	Ampl.Depur.	56.000															
Total SG adsc.									1.758.582															
TOTAL	9.867.138	9.672.353	8.108.556	106.990	87.795	402.204	98.670	568.223	2.827.679	2.827.679	1.758.582	6.844.673					3.685.572	3.685.572		23.964				3.387.056

Aprov. Medio = 0,350179

De entre las acciones incluidas, las de viario corren a cargo del desarrollo del sector, pero únicamente las de viarios municipales cuyo servicio, o necesidad para el sector, es fundamental para el funcionamiento correcto del mismo. Generalmente, cuando el viario no es de competencia municipal, sino autonómica o estatal, estas acciones se remiten a Convenio entre el Ayuntamiento y la Administración de que se trate, siendo no obstante necesario que el sector realice las conexiones suficientes con estas vías, cuando discurren en colindancia con el mismo.

DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES ADSCRITAS E INCLUIDAS EN CADA SECTOR DEL ÁREA DE REPARTO AR.1

ACCIONES ADSCRITAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ADSCRITA	S 1.01	S 1.02	S 1.03	S 1.04	S 1.05	S 1.06	S 1.07	S 1.08	S 1.09	S 1.10	S 1.11	S 1.12	S 1.13	TOTAL
VG.1-01	Túnel Ronda Este	125.366			125.366											125.366
VG.1-02	Nudo EX390	21.296										21.296				21.296
VG.1-03	Ampliación EX100	11.400	9.738											1.662		11.400
EG.1-01	Montaña I	563.806			96.478	388.421	70.993		7.914							563.806
EG.1-02	Parque del Príncipe	62.864					62.864									62.864
EG.1-03	Sierrilla I	515.000		515.000												515.000
EG.1-04	Montaña-Este	251.386						5.827	60.565	45.696		3.102	3.613	16.343	116.240	251.386
QG.1-01	Equip. Ribera	36.972						36.972								36.972
QG.1-02	Equip. Universidad	23.209						23.209								23.209
QG.1-03	Equip. Diputación	91.283								54.500		36.783				91.283
IG.1-01	Ampliación depuradora	56.000		55.369							30		601			56.000
TOTAL		1.758.582	9.738	570.369	221.844	388.421	133.857	66.008	68.479	100.196	30	61.181	4.214	18.005	116.240	1.758.582
ACCIONES INCLUIDAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE INCLUIDA	S 1.01	S 1.02	S 1.03	S 1.04	S 1.05	S 1.06	S 1.07	S 1.08	S 1.09	S 1.10	S 1.11	S 1.12	S 1.13	
VG-S.1.02-1	Conexión Macondo	8.128		8.128												8.128
VG-S.1.03-1	Ampliación N-630	66.691			66.691											66.691
VG-S.1.03-2	Ampliación Nudo N-630	17.701			17.701											17.701
VG-S.1.04-1	Ronda Este	32.314				32.314										32.314
VG-S.1.04-2	Ampliación EX -206	21.305				21.305										21.305
VG-S.1.05-1	Ampliación CCV-38	15.408					15.408									15.408
VG-S.1.08-1	Ronda Supernorte (puente)	46.666								46.666						46.666
VG-S.1.08-2	Viario en S 1.08	90.141								90.141						90.141
VG-S.1.09-1	Ampliación EX -390	19.644									19.644					19.644
VG-S.1.10-1	Ronda Supernorte	100.147										100.147				100.147
VG-S.1.10-2	Viario en S 1.10	85.407										85.407				85.407
VG-S.1.12-1	Ronda Supernorte	39.871												39.871		39.871
VG-S.1.13-1	Ampliación CCV-38 II	24.800													24.800	24.800
EG-S.1.02-1	Parque en S 1.02	98.670		98.670												98.670
QG-S.1.03-1	Equip. Ferial	402.204			402.204											402.204
TOTAL		1.069.097	0	106.798	486.596	53.619	15.408	0	0	136.807	19.644	185.554	0	39.871	24.800	1.069.097
TOTAL ADSCRITOS E INCLUIDOS		2.827.679	9.738	677.167	708.440	442.040	149.265	66.008	68.479	237.003	19.674	246.735	4.214	57.876	141.040	2.827.679

ÁREA DE REPARTO 2. PRIORIDAD II. USO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD

AREA 2 / PRIORIDAD II																								
Sector n°	Superficie Total (SN+SGi+SGa+SGe+VP)	Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Superficie Bruta (SN + SG i+SGe+VP)	Sistemas Generales Existentes	Vías Pecuarías Existentes	Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Viarios incluidos	Sistemas Generales incluidos	Ajuste Sistemas Generales	Sistemas Generales adscritos	Superficie Neta Sector	Tipología	Tamaño viv.	USO/TIP.	Intensidad de Uso (m2/m2)	Aprov.TOTAL RA, RM, RB	Aprov. lucrativos 75libre y 25vp	Densidad (viv/SN)	Número viviendas	Coef. Homogen. Protección	Coef. Homogen. Uso	Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
S.n°	ST	S-AM	SB	SGe	VP	QG	EG	VG	SGi	SGi+SGa	SGa	SN	Tp	Tā	%	I	m²	m²	D	N°viv	C VP	C Uso	UA	AM
S.2.01	1.795.723	1.642.643	1.404.744	14.445	138.635	0	216.856	90.090	306.946	697.925	390.979	944.719	RA	140	0,20	0,75	141.708	106.281	45	759	1,0	1,00	106.281	0,329616
													VPC	120				35.427	32	295	0,7	1,00	24.799	
													RM	140	0,50	0,55	259.798	194.848		1.392	1,0	1,00	194.848	
													VPC	120				64.949		541	0,7	1,00	45.465	
													T		0,30	0,75	212.562	212.562		0,80	170.049			
S.2.02	1.650.845	1.567.448	1.218.379	21.971	61.426	0	0	114.619	114.619	547.084	432.465	1.020.363	RA	140	0,35	0,75	267.845	200.884	40	1.435	1,0	1,00	200.884	0,329616
													VPC	120				66.961		558	0,7	1,00	46.873	
													RM	140	0,43	0,55	241.316	180.987		1.293	1,0	1,00	180.987	
													VPC	120				60.329		503	0,7	1,00	42.230	
													RB	150	0,22	0,20	44.896	33.672		224	1,0	1,10	37.039	
VPU	120				11.224		94	0,7	1,10	8.642														
EG adsc.							EG.2-01	Sierrilla II	336.552															
							EG.2-02	Montaña II	187.339															
							EG.2-03 a2-05	Ribera Norte	299.553															
Total SG adsc.									823.444															
TOTAL	3.446.568	3.210.091	2.623.123	36.416	200.061	0	216.856	204.709	1.245.009	1.245.009	823.444	1.965.082					1.168.124	1.168.124		7.094			1.058.098	0,329616
Aprov. Medio =				0,329616																				

De entre las acciones incluidas, las de viario corren a cargo del desarrollo del sector, pero únicamente las de viarios municipales cuyo servicio, o necesidad para el sector, es fundamental para el funcionamiento correcto del mismo. Generalmente, cuando el viario no es de competencia municipal, sino autonómica o estatal, estas acciones se remiten a Convenio entre el Ayuntamiento y la Administración de que se trate, siendo no obstante necesario que el sector realice las conexiones suficientes con estas vías, cuando discurren en colindancia con el mismo.

DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES ADSCRITAS E INCLUIDAS EN CADA SECTOR DEL ÁREA DE REPARTO AR.2

ACCIONES ADSCRITAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ADSCRITA	S.2.01	S.2.02	TOTAL
EG. 2-01	Sierrilla II	336.552	336.552		336.552
EG. 2-02	Montaña II	187.339	54.427	132.912	187.339
EG.2-03 a 05	Ribera Norte	299.553		299.553	299.553
TOTAL		823.444	390.979	432.465	823.444
ACCIONES INCLUIDAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE INCLUIDA	S.2.01	S.2.02	
EG-S.2.01-1	Cerro de los Pinos	216.856	216.856		216.856
VG-S.2.01-1	Ronda Oeste	90.090	90.090		90.090
VG-S.2.02-1	Ampliación EX -206	22.977		22.977	22.977
VG-S.2.02-2	Viario de ronda Sur	91.642		91.642	91.642
TOTAL		421.565	306.946	114.619	421.565
TOTAL ADSCRITOS E INCLUIDOS		1.245.009	697.925	547.084	1.245.009

ÁREA DE REPARTO 3. USO BAJA DENSIDAD Y 2ª RESIDENCIA EN LA CIUDAD, PRIORIDAD I Y II

AREA 3 / BAJA DENSIDAD Y 2ªRESIDENCIA																					
Sector n°	Superficie Total (SB+SGi+SGa+S Ge+VP)	Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Superficie Bruta (SN + SG i+SGe+VP)	Sistemas Generales Existentes	Vías Pecuarías Existentes	Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Viarios incluidos	Sistemas Generales incluidos	Superficie Neta Sector	Tipología	Tamaño viv.	USO/TIP.	Intensidad de Uso (m2/m2)	Aprov. lucrativos 75libre y 25vp	Densidad (viv/SN)	Número viviendas	Coef. Homogen. Protección	Coef. Homogen. Uso	Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
S.n°	ST	S-AM	SB	Sge	VP	QG	EG	VG	SGi	SN	Tp	Tñ	%	I	m²	D	N°viv	C VP	C Uso	UA	AM
S.3.01	701.207	701.207	701.207	0	0	0	100.000	0	100.000	601.207	RB VPU	180 120	1,00	0,20	90.181 30.060	12,5	501 251	1,0 0,7	1,00 1,00	90.181 21.042	0,158617
S.3.02	716.743	716.743	716.743	0	0		88.834	13.381	102.215	614.528	RB VPU	180 120	1,00	0,20	92.179 30.726	12,5	512 256	1,0 0,7	1,00 1,00	92.179 21.508	0,158617
TOTAL	1.417.950	1.417.950	1.417.950	0	0	0	188.834	13.381	202.215	1.215.735					243.147		1.520			224.911	0,158617

Aprov. Medio = 0,158617

En estos sectores se incluye la obtención y ejecución del sistema general de espacios libres **EG-S.3.01-1**, de 100.000 m2, que se considera necesario para establecer la adecuada separación entre el uso previsto (2ª residencia), y los usos de terrenos contiguos, claramente urbanos. Asimismo se incluye la obtención del sistema general de espacios libres **EG-S.3.02-1**, las bocanas de las minas de la Esmeralda, y el **VG-S.3.02-1**, ampliación de la EX100 incluida en el sector 3.02.

ÁREA DE REPARTO 4. PRIORIDAD I Y II. USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

AREA 4																			
Sector nº	Superficie Total (SN+SGi+SGa+SG e+VP)	Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Superficie Bruta (SN + SG i+SGe+VP)	Sistemas Generales Existentes	Vías Pecuarías Existentes	Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Viarios incluidos	Sistemas Generales incluidos	Ajuste Sistemas Generales	Sistemas Generales adscritos	Superficie Neta Sector	Tipología	USO/TIP.	Intensidad de Uso (m2/m2)	Aprov. Lucrativos Industrial Terciario	Coef. Homogen. Uso	Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
S.nº	ST	S-AM	SB	Sge	VP	QG	EG	VG	SGi	SGi+SGa	SGa	SN	Tp	%	I	m²	C Uso	UA	AM
S.4.01	339.312	307.455	289.442	31.857	0	0	0	16.917	16.917	66.787	49.870	240.668	I T	0,90 0,10	0,60 0,70	129.961 16.847	1,00 1,33	129.961 22.406	0,495575
S.4.02	2.145.241	2.062.653	1.872.756	75.400 7.188	0	0	0	175.574	175.574	448.059	272.485	1.614.594	I T	0,90 0,10	0,60 0,70	871.881 113.022	1,00 1,33	871.881 150.319	0,495575
S.4.03	2.339.718	2.275.856	2.084.707	43.664	20.198	592.014	0	124.648	716.662	971.673	255.011	1.304.183	I T	0,80 0,20	0,70 0,60	730.342 156.502	1,33 1,00	971.355 156.502	0,495575
VG adscr.							VG. 4-01	Ampliación N-521	44.095										
VG adscr.							VG. 4-02	Ronda Supernorte	75.674										
							VG. 4-03	Ronda SNU	141.463										
EG adscr.							EG. 4-01, 4-02	CC El Viejo I y II Existente (S.4.02)	114.337 -94.382										
QG P I o II.							QG. 4-01	QG-Malpartida	285.207										
IG							IG 4-01	Ampliación Subestación	10.972										
Total SG adsc.									577.366										
TOTAL	4.824.271	4.645.964	4.246.905	158.109	20.198	592.014	0	317.139	1.486.519	1.486.519	577.366	3.159.445				2.018.554		2.302.424	0,495575

Aprov. Medio = 0,495575

DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES ADSCRITAS E INCLUIDAS EN CADA SECTOR DEL ÁREA DE REPARTO AR.4

ACCIONES ADSCRITAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ADSCRITA	S.4.01	S.4.02	S.4.03	TOTAL
VG.4-01	Ampliación N-521	44.095			44.095	44.095
VG.4-02	Ronda Supernorte	75.674		75.674		75.674
VG.4-03	Ronda SNU	141.463		141.463		141.463
EG.4-01, 4-02	CC El Viejo I y II	114.337	49.870	64.467		114.337
QG.4-01	Equip. Malpartida	285.207		85.263	199.944	285.207
IG.4-01	Ampl. Subestación	10.972			10.972	10.972
TOTAL		671.748	49.870	366.867	255.011	671.748
ACCIONES INCLUIDAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE INCLUIDA	S.4.01	S.4.02	S. 4.03	
VG-S.4.01-1	Prolongación Ronda	16.917	16.917			16.917
VG-S.4.02-1	Ronda Oeste en S.4.02	175.574		175.574		175.574
VG-S.4.03-1	Ronda Oeste en S.4.03	124.648			124.648	124.648
QG-S.4.03-1	Equip. Ctra. Malpartida II	592.014			592.014	592.014
TOTAL		909.153	16.917	175.574	716.662	909.153
TOTAL ADSCRITOS E INCLUIDOS		1.580.901	66.787	542.441	971.673	1.580.901

ÁREA DE REPARTO 5. PRIORIDAD I. USO DOTACIONAL

ÁREA 5/ PRIORIDAD I																	
Sector nº	Superficie Total (SB+SGi+SGa+S Ge+VP)	Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Superficie Bruta (SN + SG i+SGe+VP)	Sistemas Generales Existentes	Vías Pecuarías Existentes	Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Viarios incluidos	Sistemas Generales incluidos	Superficie Neta Sector	Tipología	USO/TIP.	Aprov. Lucrativos	Coef. Homogen. Protección	Coef. Homogen. Uso	Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
S.nº	ST	S-AM	SB	Sge	VP	QG	EG	VG	SGi	SN	Tp	%	m²	C VP	C Uso	UA	AM
S.5.01	578078	578078	578.078	0	0	0	0	41.808	41.808	536.270	D	0,60	321.762	1,0	1,00	321.762	0,556607
Total SG adsc.																	
TOTAL	578078	578078	578.078	0	0	0	0	41.808	41.808	536.270			321.762			321.762	0,556607

Aprov. Medio = 0,556607

En este sector se incluye la obtención y ejecución del sistema general de viario **VG-S.5.01-1**, de 41.808 m2, que se considera necesario para el funcionamiento del sector.

ÁREA DE REPARTO 6. PRIORIDAD I. USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (VALDESALOR). PRIORIDAD I

AREA 6 / PRIORIDAD I																				
Sector n°	Superficie Total (SB+SGi+SGa+S Ge+VP)	Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Superficie Bruta (SN + SG i+SGe+VP)	Sistemas Generales Existentes	Vías Pecuarías Existentes	Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Viarios incluidos	Sistemas Generales incluidos	Superficie Neta Sector	Tipología	Tamaño viv.	Intensidad de Uso (m2/m2)	Aprov. lucrativos 75libre y 25vp	Densidad (viv/SN)	Número viviendas	Coef. Homogen. Protección	Coef. Homogen. Uso	Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
S.n°	ST	S-AM	SB	Sge	VP	QG	EG	VG	SGi	SN	Tp	Tñ	I	m²	D	Nºviv	C VP	C Uso	UA	AM
S.6.01	88602	88602	88.602	0	0	0	0	0	0	88.602	RB VPU	150 120	0,30	19.935 6.645	21	133 55	1,0 0,7	1,00 1,00	19.935 4.652	0,277500
Total SG adsc.																				
TOTAL	88602	88602	88.602	0	0	0	0	0	0	88.602				26.581		188			24.587	0,277500

Aprov. Medio = 0,277500

El sector 6.01 no tiene ninguna acción de sistema general incluida o adscrita.

ÁREA DE REPARTO 7. USO RESIDENCIAL 2ª RESIDENCIA EN ESTACIÓN ARROYO-MALPARTIDA). PRIORIDAD I.

AREA 7 ESTACION ARROYO-MALPARTIDA/ PRIORIDAD I																					
Sector n°	Superficie Total (SB+SGi+SGa+S Ge+VP)	Superficie Total AM (SN+SGa+SGi)	Superficie Bruta (SN + SG i+SGe+VP)	Sistemas Generales Existentes	Vías Pecuarías Existentes	Equipam. incluidos	Zonas Verdes incluidas	Viarios incluidos	Sistemas Generales incluidos	Sistemas Generales adscritos	Superficie Neta Sector	Tipología	Tamaño viv.	Intensidad de Uso (m2/m2)	Aprov. lucrativo 2º Res. 75% libre 25%protegida	Densidad (viv/SN)	Número viviendas	Coef. Homogen. Protección	Coef. Homogen. Uso	Aprov. Homogen.	Aprov. Medio
S.n°	ST	S-AM	SB	Sge	VP	QG	EG	VG	SGi	SGa	SN	Tp	Tñ	I	m²	D	N°viv	C VP	C Uso	UA	AM
S.7.01	1739263	1739263	1.386.700	0	0	0		0	0	352.563	1.386.700	RB VPU	180 120	0,11	116.483 38.827	4,7	647 324	1,0 0,7	1,00 1,00	116.483 27.179	0,082599
Total EG adsc.							EG.7-01 Dehesa		352.563												
TOTAL	1739263	1739263	1.386.700	0	0	0	0	0	352.563	352.563	1.386.700				155.310		971			143.662	0,082599

Aprov. Medio = 0,082599

A este sector se adscribe la obtención del sistema general de espacios libres **EG.7-01**, de 352.563 m2, que se considera de gran valor como espacio libre público en la zona.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES VINCULANTES DE LOS SECTORES

9.1. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

9.1.1. CONDICIONES DE DESARROLLO

Con carácter general, los sectores se deberán desarrollar conforme a las prioridades previstas en el Plan General. Es decir, con el siguiente orden:

- **Prioridad I, sectores ordenados:** son de desarrollo prioritario. Su desarrollo debería iniciarse en el primer y segundo quinquenio.
- **Prioridad I, sectores sin ordenación:** son de desarrollo posterior a los anteriores. Su desarrollo debería iniciarse en el segundo y tercer quinquenio.
- **Prioridad II:** son de desarrollo posterior a los sectores de Prioridad I, y deberían iniciar su desarrollo en el tercer quinquenio, con las siguientes salvedades:
 - En el sector 2.01, residencial, y el sector 4.03, terciario e industrial, su desarrollo podrá producirse en el momento en que esté definido el trazado del AVE. Por tanto, en dicho momento, el desarrollo de estos sectores podrá anticiparse al de otros sectores de Prioridad I no ordenados, por la gran importancia de los mismos en la estructura final del núcleo. Debido a esto en este Capítulo se incorporan Condiciones Vinculantes de dichos sectores.
- **2ª residencia:** los sectores previstos para este uso (3.01 y 7.01), deberán desarrollarse en función de las necesidades del municipio, aunque en principio ambos están previstos en Prioridad I, por tratarse de un uso independiente del de 1ª residencia, y estar previstos para evitar la aparición de vivienda ilegal en suelo no urbanizable.

En todo caso, siempre se justificará, en la respuesta a las Consultas de Viabilidad, la posibilidad de desarrollo de un sector referida a las necesidades de la ciudad. En este sentido, las prioridades podrán justificadamente modificarse por parte del Ayuntamiento, ajustándolas a dichas necesidades, en especial en función de condicionantes futuros que es difícil precisar.

9.1.2. CONDICIONES DE PREVISIÓN DE SERVICIOS COMERCIALES

Con independencia de los usos compatibles en cada Norma Zonal de aplicación en los diversos sectores, en todos los sectores de uso residencial, en los que no se indica una superficie edificable expresamente calificada para uso terciario comercial, se podrá detraer de la superficie edificable residencial, la necesaria edificabilidad para prever parcelas de uso comercial calificado, para el servicio interno de la actuación. La edificabilidad de dichas parcelas estará dimensionada conforme al número de viviendas previsto, de la siguiente forma:

- Por sectores completos, cuando se desarrollen a través de una única unidad de actuación,
- O por unidades de actuación, cuando se delimiten varias para el desarrollo temporal escalonado de un determinado sector.

La superficie edificable comercial, en parcela calificada, seguirá la proporción de 3 m²/viv.

Para este uso no se ha considerado la edificabilidad homogeneizada, puesto que depende del número final de viviendas de cada actuación.

9.2. CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DE SECTORES ORDENADOS

9.2.1. CONDICIONES DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIONES

El desarrollo de los sectores ordenados se llevará a cabo conforme a las condiciones descritas en las Normas Urbanísticas. De entre las condiciones reflejadas en las ordenaciones, cuando se trate de modificaciones en parámetros que no afecten al espacio público, como los fondos previstos en la edificación, o el área de movimiento de la misma dentro de la parcela privada, podrán ser modificadas con la definición exacta de la ordenación, en el documento de Asunción de la Ordenación, para proceder al desarrollo. Generalmente la volumetría reflejada en las ordenaciones tiene la amplitud suficiente para permitir elementos como soportales, etc., debido a que el número de plantas es superior al estrictamente necesario para llevar a cabo la edificabilidad indicada.

La modificación global de las ordenaciones, o de parámetros que afecten al espacio público, como alineaciones, dotaciones, etc., en el caso de los sectores ordenados, requerirá de la redacción del Plan Parcial correspondiente, incluido en el Programa de Ejecución.

9.2.2. SECTOR 1.01

Con este sector se pretende rematar la ordenación de esta zona y el borde con el área protegida de la dehesa contigua, tratando la transición hacia el mismo y tratando igualmente la imagen hacia el sistema general viario.

De este modo, tanto en el subámbito sur de la ordenación, como en el borde junto a la zona protegida, se preverá la implantación de viviendas unifamiliares. Las normas zonales de aplicación serán libres, con una parcelación mínima de 300 m².

En el frente de la ordenación hacia la N-630, se podrá ofrecer un frente edificado de mayor entidad. En estas manzanas se permite la aplicación de la norma zonal 5.1, tipología de bloque abierto, pero no deberán superarse las 4 plantas, y preferiblemente se utilizarán 3 plantas. Tanto para la ordenación incluida en el documento, como para una posible modificación, no será obligado el retranqueo de alineación de la norma zonal 5.1.

Los equipamientos se ubicarán preferiblemente en continuidad con los existentes, con independencia de que se puedan situar pequeños equipamientos en otras zonas de la ordenación.

Se deberán resolver las conexiones con las tramas existentes, evitando la formación, en lo posible, de "islas" de nueva urbanización. En este sentido, se considera como eje a mantener, al menos peatonalmente, el situado perpendicularmente a la nacional, en el subámbito sur de la ordenación, que lo conecta con el sector 1.02. Asimismo, deberán acometer las acciones exteriores

necesarias para la conexión de la ordenación con el suelo urbano limítrofe (VL 21.01, 21.02 y EL 21.01).

9.2.3. SECTOR 1.02

Se deberá consolidar la urbanización en torno a la N-630, ordenando el frente de ésta con las cesiones de zonas libres y equipamientos que sirven también de protección al tejido residencial que se desarrolla en el interior de la ordenación.

Se deberá ordenar el ámbito previendo ejes viarios claros que lo estructuren y relacionen con las ordenaciones del entorno, tratando adecuadamente las conexiones viarias, así como la transición hacia el polígono industrial, con el espacio libre de separación del mismo.

Las normas zonales de ordenación serán la 5.1 y 4.2. Con ello se buscará una variedad tipológica que permita distintas intensidades de uso. La altura máxima de edificación será de 6 plantas, con esta u otra ordenación.

9.2.4. SECTOR 1.03

Las normas de ordenación del área son la 4.2 y 5.1, para las áreas residenciales, con una altura máxima de 6 plantas; y la norma zonal 7.3, 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas, recreativo, hotelero y comercial, en el frente situado entre el Ferial y la N-630, con una altura máxima de 3 plantas. Excepcionalmente esta altura podrá aumentar a 5 plantas en ordenaciones alternativas, para los usos terciario hotelero y de oficinas.

La norma zonal 7.3 podrá ubicarse también en la zona residencial, como compatible.

En caso de no asumirse la ordenación, es obligado el tratamiento del trazado de la vía pecuaria, para integrarla en la ordenación. El desarrollo final del sector está sometido a informe vinculante de la Administración de Vías Pecuarias (Desarrollo Rural).

Se realizará con cargo al sector, el cerramiento de la parte del sector limítrofe con la finca "Alcor de Santa Ana", con las especificaciones técnicas que fije la Administración Militar. Igualmente, se estará en la ordenación a lo dispuesto, en cuanto a las diversas limitaciones a la edificación (usos, alturas, etc) por las zonas de seguridad del acuartelamiento Santa Ana. La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, en las citadas zonas de seguridad.

Se deberán mantener los viarios principales paralelos a la Ronda Sur, y los viarios principales perpendiculares a la misma (prolongación del sector 2.5 y viario de borde del terciario), así como las conexiones exteriores. Igualmente la ubicación de las dotaciones locales se hará de forma contigua al Recinto Ferial, y deberán tener una dimensión similar a la reflejada en la ordenación.

9.2.5. SECTOR 1.04

Las normas de ordenación del área son la 4.2 y 5.1, para las áreas residenciales, con una altura máxima de 6 plantas; y la norma zonal 7.3, 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas, recreativo, hotelero y comercial, en el frente situado hacia la EX-206, con una altura máxima de 3 plantas. Excepcionalmente esta altura podrá aumentar a 5 plantas en ordenaciones alternativas, para uso terciario hotelero y de oficinas.

La norma zonal 7.3 podrá ubicarse también en la zona residencial, como compatible.

En caso de no asumirse la ordenación, es obligado el tratamiento del trazado de la Vía de la Plata, para integrarla en la ordenación.

Se realizará con cargo al sector, el cerramiento de la parte del sector limítrofe con la finca "Alcor de Santa Ana", con las especificaciones técnicas que fije la Administración Militar. Igualmente, se estará en la ordenación a lo dispuesto, en cuanto a las diversas limitaciones a la edificación (usos, alturas, etc) por las zonas de seguridad del acuartelamiento Santa Ana. La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, en las citadas zonas de seguridad.

Se deberán mantener los viarios principales paralelos a la Ronda Sur, y los viarios principales perpendiculares a la misma (Vía de la Plata y viario de borde del terciario), así como las conexiones exteriores.

9.2.6. SECTOR 2.01

El desarrollo de este ámbito está condicionado en primer lugar, a la definición definitiva del trazado del AVE, a la consiguiente integración con éste, así como a la recuperación del nivel de terrenos originario de la zona, una vez concluida la concesión que sobre el mismo, y con este fin, ha efectuado el Ayuntamiento. En el momento en que se defina el trazado definitivo del AVE, este sector se considerará a todos los efectos de Prioridad I, con la característica de que se podrá anticipar en su desarrollo a otros sectores de Prioridad I no ordenados, por la gran importancia del mismo en la estructura urbana de la ciudad de Cáceres.

En el caso de que finalmente no transcurriera el trazado del AVE por el sector, ni se ubicara en el mismo la futura estación, ni siquiera de forma contigua a él, el ámbito podrá modificar el uso terciario previsto en el mismo, por las UA equivalentes para uso residencial. Se prevé esta modificación puesto que la previsión de este uso terciario de gran magnitud, tiene únicamente sentido vinculado a la ubicación de dichas infraestructuras en la proximidad del sector.

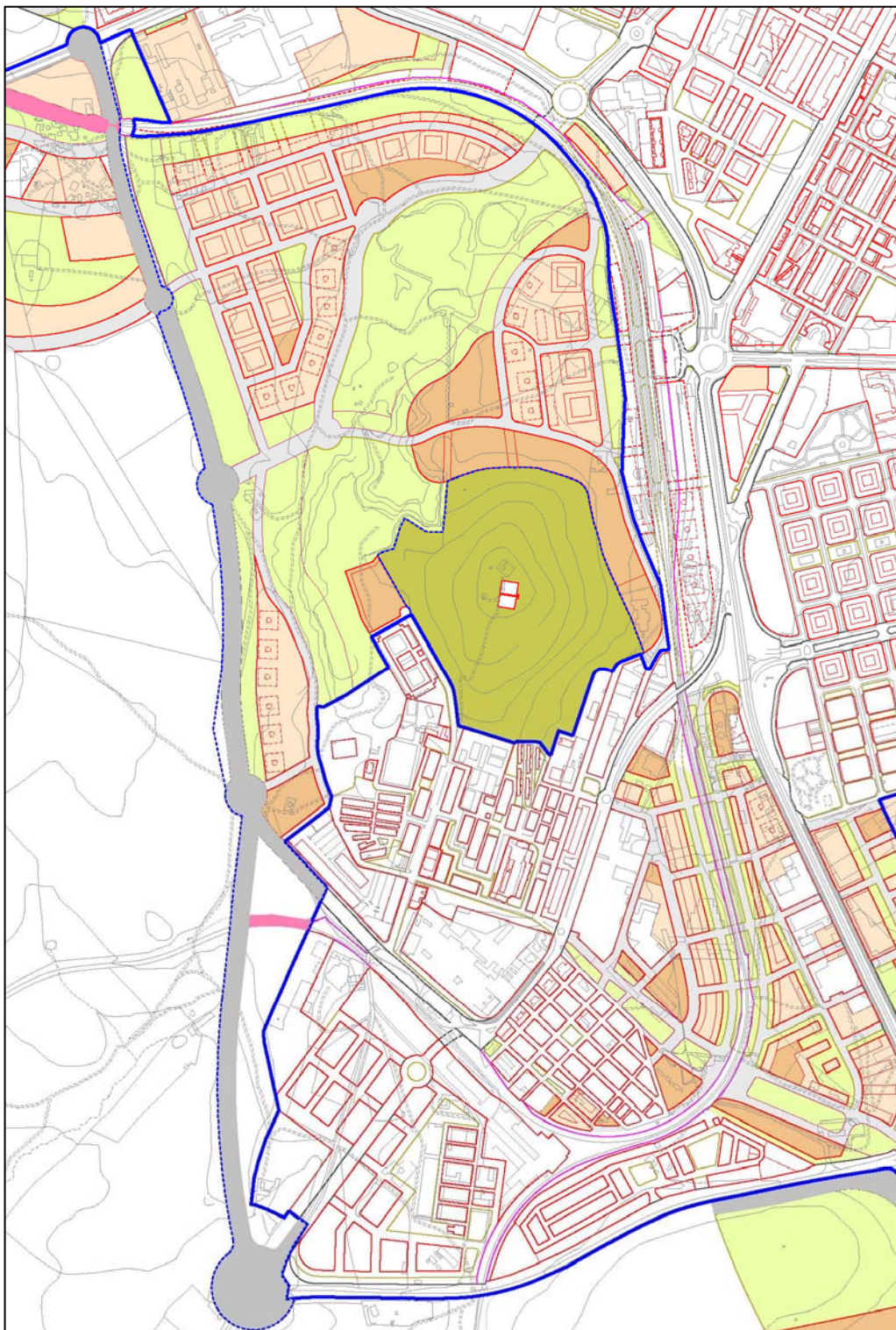
La ordenación se adaptará a la topografía, e intentará aprovechar el terreno que se considera más apto para edificar. Las normas zonales de aplicación son la 4.2, 5.1 y 3.

Se buscará la adaptación con la tipología a las cotas que se producen naturalmente, por lo que en la cota más baja, en la conexión con la ciudad, se ordenará el sector con manzana cerrada de ordenanza 4.2, pudiéndose utilizar esta tipología tanto en el este como el oeste de la ordenación del Plan General. En el resto del ámbito, la edificación se ordenará a través de la norma zonal 5.1 y 3, con la particularidad de que no serán obligados los retranqueos en la tipología de bloque abierto.

El ámbito central se deberá ordenar, con cesiones de espacio libre local y de equipamientos, como continuación del sistema general incluido. Se reordenarán asimismo las vías pecuarias existentes, cediéndose también el nuevo trazado.

Como alturas máximas se consideran preferiblemente 5 plantas en el caso de la manzana cerrada, y 6 en el caso del bloque abierto.

A título únicamente indicativo, se incluye una imagen con el carácter de la posible ordenación de la zona central del ámbito:



9.2.8. SECTOR 4.03

En la ordenación se deberán integrar los usos dedicados a las dotaciones necesarias al servicio del nuevo trazado del AVE. En el momento en que se defina el trazado definitivo del AVE, este sector se considerará a todos los efectos de Prioridad I, por la gran importancia del mismo en la estructura urbana de la ciudad de Cáceres.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son las correspondientes a actividades económicas, 7.1 y 7.2 de uso industrial y terciario, y 7.3, 7.4 y 7.5, comerciales, oficinas y hoteleros.

La altura máxima será de 4 plantas para el uso terciario, y 2 para el industrial, según su regulación específica.

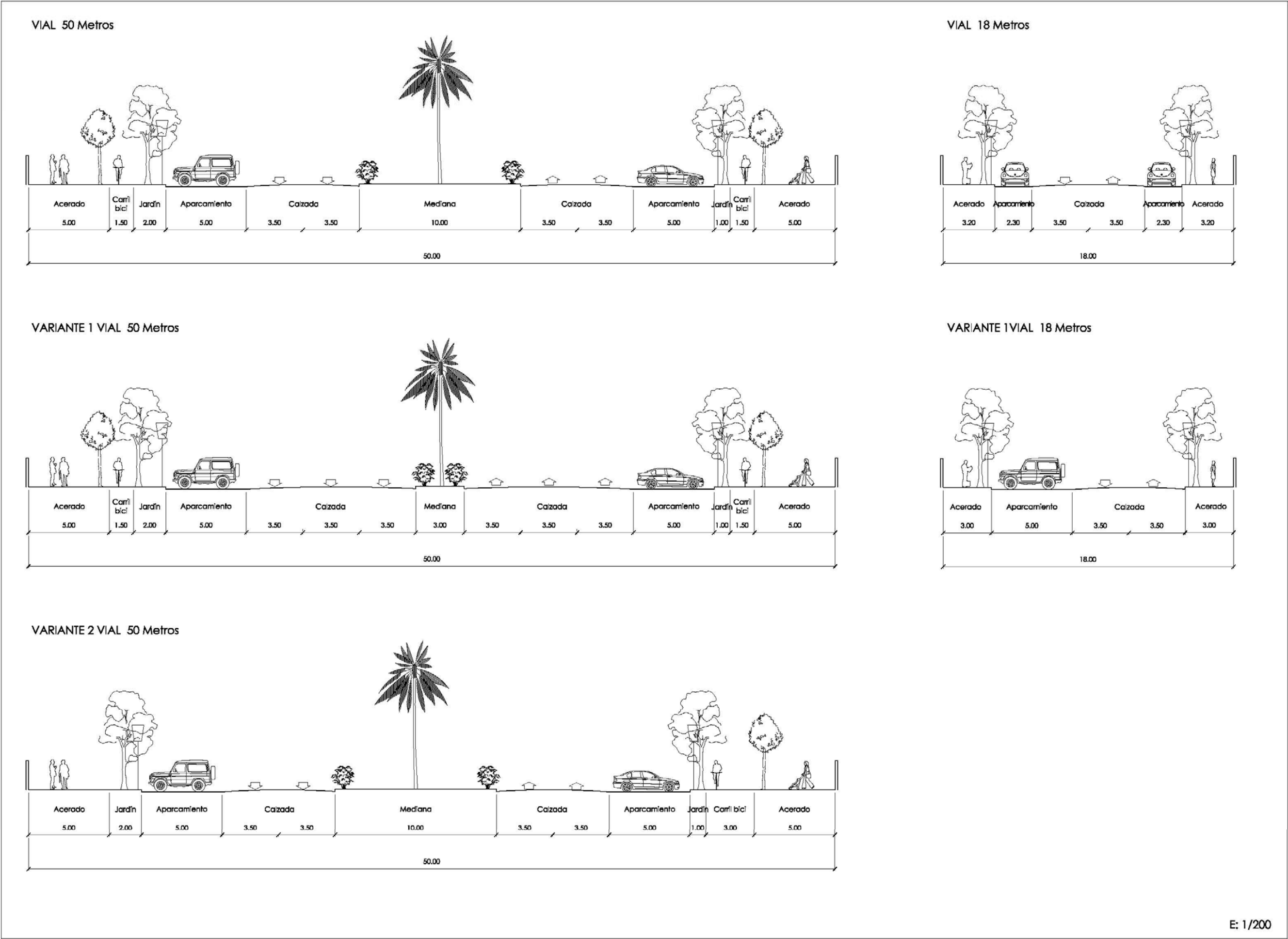
9.3. CONDICIONES PARTICULARES DEL DISEÑO DE VIARIOS

Se incorporan a continuación una serie de secciones de viario, correspondientes a los viarios principales incluidos en los sectores, sean o no sistemas generales, cuyo desarrollo está a cargo de los mismos.

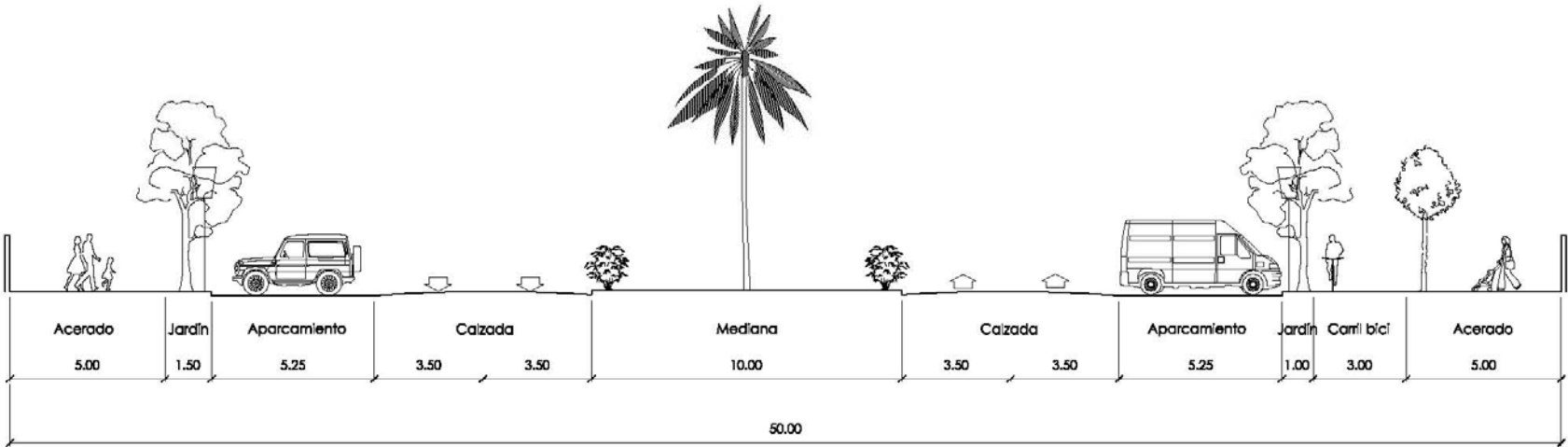
Estas secciones se incorporan para definir el carácter de dichos viarios. Se considera que deben tratarse como vías urbanas. Por tanto, su generosa sección incorporará bulevares y aparcamientos, así como áreas destinadas al ocio, como carriles-bici y similares. Es decir, no se desea para dichos viarios un tratamiento de vía rápida.

La intención de estas secciones de viario es que, manteniendo una misma estructura, al menos en cuanto al ancho del acerado, puedan adaptarse a la intensidad, tipo o función del tráfico, ampliando o disminuyendo las medianas o las zonas ajardinadas o el tamaño de los aparcamientos, en función de las necesidades de cada sector.

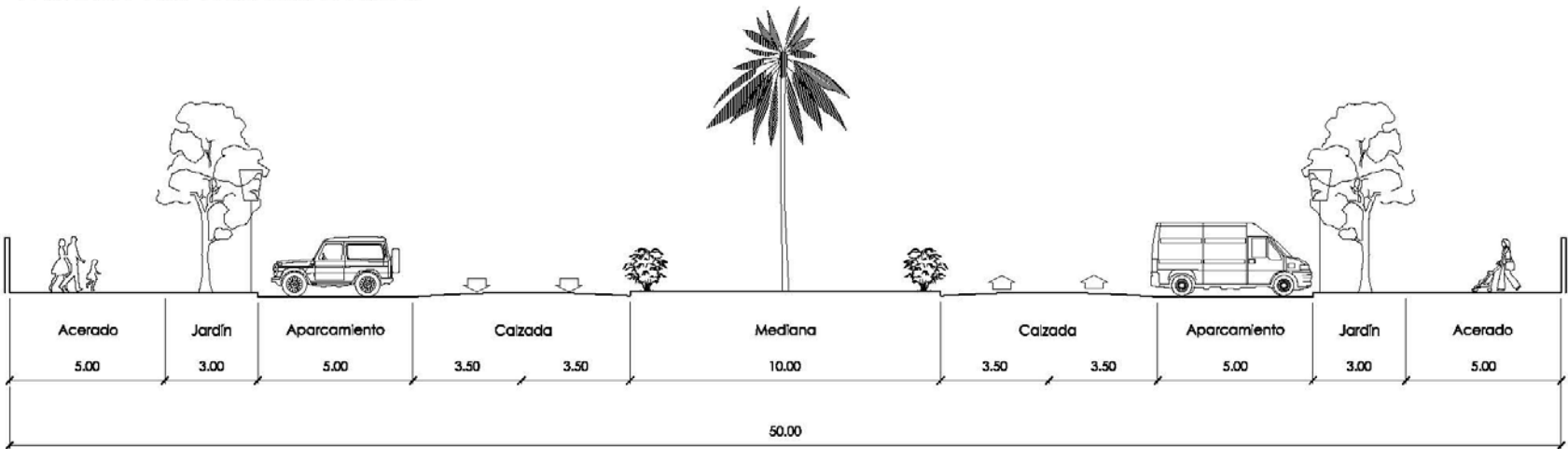
A continuación se incluyen varios esquemas de las secciones de viario definidas a modo de ejemplo. Dichas soluciones se pueden modificar en el desarrollo de los sectores, manteniendo el carácter de vías urbanas de los viarios.



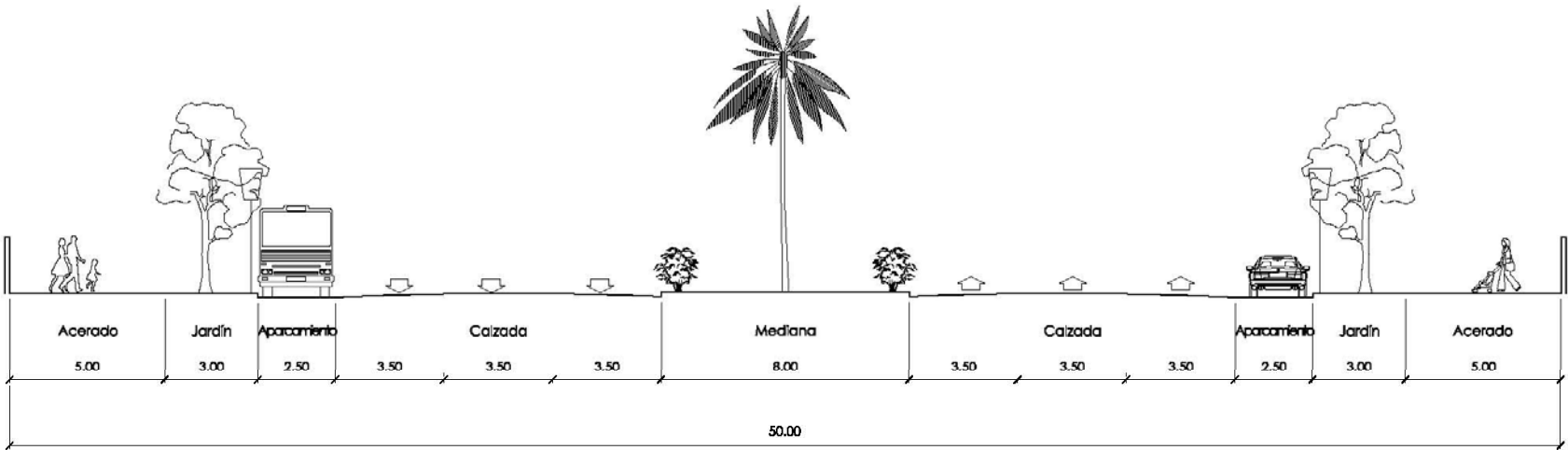
VIAL 50 Metros INDUSTRIAL

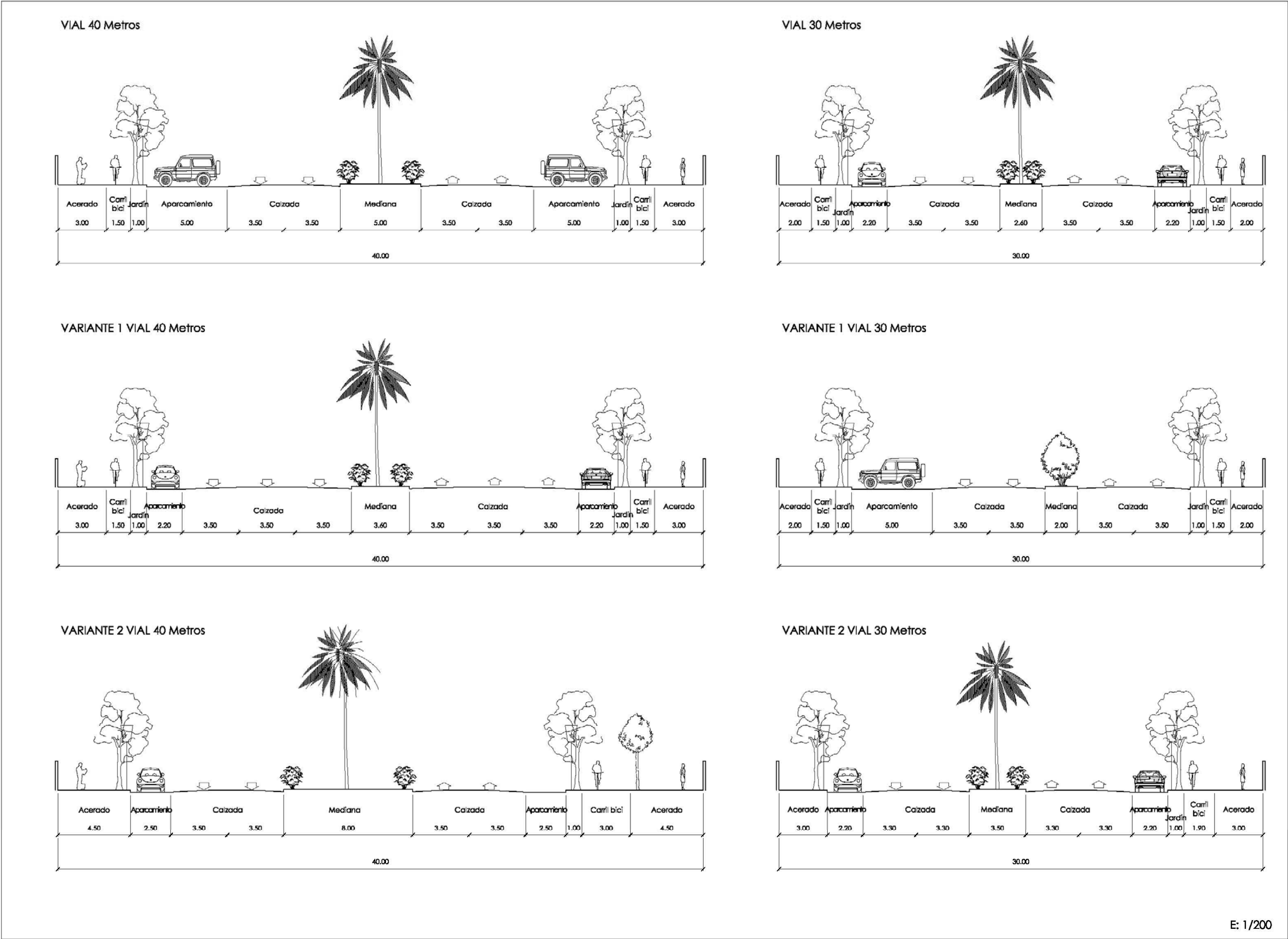


VARIANTE 1 VIAL 50 Metros INDUSTRIAL



VARIANTE 2 VIAL 50 Metros INDUSTRIAL





CAPÍTULO 10. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA EN LOS PLANOS DEL PLAN GENERAL

Cada plano del Plan General contiene determinaciones estructurales o de detalle en función de la naturaleza de las determinaciones que recoja, según lo regulado en el artículo 24 del Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. No obstante, a efectos informativos se recogen a continuación las determinaciones que contiene cada plano.

PLANO 1

Ordenación Estructural. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. E=1/50.000; 1/25.000

Contiene determinaciones estructurales, en cuanto a:

1. Clasificación del suelo:
 - Delimitación de Suelo Urbano
 - Delimitación de Suelo Urbanizable:
 - señalamiento indicativo del perímetro geométrico máximo de los sectores
 - identificación del suelo urbanizable ordenado y no ordenado
 - identificación del suelo urbanizable incorporado (UZI)
 - Delimitación de Suelo no Urbanizable
2. Sistemas generales:
 - Equipamientos
 - Espacios libres
 - Comunicaciones: red viaria, red ferroviaria, red aeroportuaria
 - Infraestructuras
3. Dotaciones privadas estructurantes
4. Afecciones derivadas de legislación supramunicipal:
 - Viarias
 - Reserva viaria
 - Ferroviarias
 - Aeroportuaria
 - Arqueológicas
 - Vías pecuarias
 - ZEPA
 - LIC
 - Zonas de seguridad militar
 - Gaseoducto

PLANO 2

Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo No Urbanizable. E=1/50.000; 1/25.000

Contiene determinaciones estructurales, en cuanto a:

1. Clasificación del suelo:
 - Delimitación de Suelo Urbano
 - Delimitación de Suelo Urbanizable
 - Delimitación de Suelo no Urbanizable y de las categorías del mismo.
2. Sistemas generales:
 - Equipamientos
 - Espacios libres
 - Comunicaciones: red viaria, red ferroviaria, red aeroportuaria
 - Infraestructuras
3. Dotaciones privadas estructurantes
4. Afecciones derivadas de legislación supramunicipal:
 - Viarias
 - Reserva viaria
 - Ferroviarias
 - Aeroportuaria
 - Arqueológicas
 - Vías pecuarias
 - ZEPA
 - LIC
 - Zonas de seguridad militar
 - Gaseoducto

PLANO 3

Ordenación Estructural. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. Calificación del Suelo Urbanizable. E= 1/10.000

Contiene determinaciones estructurales, en cuanto a:

1. Clasificación del suelo:
 - Delimitación de Suelo Urbano:
 - delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado.
 - Delimitación de Suelo Urbanizable:
 - calificación general de los usos
 - señalamiento indicativo del perímetro geométrico máximo de los sectores
 - numeración de cada uno de los sectores.
 - identificación del suelo urbanizable ordenado y no ordenado
 - identificación del suelo urbanizable incorporado (UZI)
2. Sistemas generales:
 - Equipamientos
 - Espacios libres
 - Comunicaciones: red viaria, red ferroviaria, red aeroportuaria
 - Infraestructuras
3. Dotaciones privadas estructurantes
4. Afecciones derivadas de legislación supramunicipal:
 - Viarias

- Reserva viaria
- Ferroviarias
- Aeroportuaria
- Arqueológicas
- Vías pecuarias
- ZEPA
- LIC
- Zonas de seguridad militar
- Gaseoducto

PLANO 4

Ordenación Estructural. Gestión del Suelo Urbanizable. E= 1/10.000

1. Gestión del suelo:
 - Identificación de suelo urbano consolidado y no consolidado.
 - Gestión de Suelo Urbanizable.
 - Identificación de las áreas de reparto en suelo urbanizable.
 - señalamiento indicativo del perímetro geométrico de las unidades de actuación
 - numeración de las unidades de actuación, en suelo urbanizable ordenado y no ordenado.
 - identificación del suelo urbanizable incorporado (UZI).
2. Gestión de Sistemas generales:
 - Identificación de los sistemas generales adscritos o incluidos en las áreas de reparto del suelo urbanizable.

PLANO 5

Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones. E= 1/2.000

Con carácter general, contiene en su mayor parte determinaciones propias de la ordenación detallada. No obstante, se indica en la leyenda la condición de estructural o detallada de cada una de las determinaciones recogidas:

1. Calificación y Regulación del suelo urbano:
 - delimitación de las normas zonales (tipologías y usos).
 - alineaciones, alturas y rasantes.
 - perímetro geométrico indicativo de los ámbitos de ordenación (áreas de reforma interior y de desarrollo).
 - perímetro geométrico indicativo de los ámbitos con aumento de edificabilidad.
 - ordenación pormenorizada de los ámbitos ordenados. Identificación, por remisión a la ficha del ámbito, de las normas zonales de aplicación.
 - identificación y uso de los sistemas generales del suelo urbano.
 - identificación y uso de las dotaciones locales.
 - identificación y uso de las dotaciones privadas, con señalamiento de las estructurantes.
 - identificación del suelo urbano incorporado (API).

2. Calificación y Regulación del suelo urbanizable ordenado:

- perímetro geométrico de los sectores para su ordenación.
- ordenación pormenorizada de los sectores. Identificación, por remisión a la ficha del sector, de las normas zonales de aplicación.
- alineaciones, alturas y rasantes.
- identificación y uso de los sistemas generales del suelo urbanizable.
- identificación y uso de las dotaciones locales.
- identificación del suelo urbanizable incorporado (UZI).

PLANO 5.1

Normas Zonales y Ámbitos de Ordenación. E= 1/5.000

Con carácter general, contiene en su mayor parte determinaciones propias de la ordenación estructural:

1. Calificación y Regulación del suelo urbano:

- delimitación de las normas zonales.
- alineaciones.
- perímetro geométrico indicativo de los ámbitos de ordenación (áreas de reforma interior y de desarrollo).
- perímetro geométrico indicativo de los ámbitos con aumento de edificabilidad.
- identificación del suelo urbano incorporado (API).

PLANO 6

Régimen y Gestión del Suelo Urbano. E= 1/2.000

Con carácter general, contiene en su mayor parte determinaciones propias de la ordenación detallada. No obstante, se indica en la leyenda la condición de estructural o detallada de cada una de las determinaciones recogidas

1. Gestión del suelo urbano:

- perímetro geométrico de las áreas de reparto de suelo urbano no consolidado.
- perímetro geométrico indicativo de las unidades de actuación urbanizadora (áreas de reforma interior y de desarrollo).
- perímetro geométrico indicativo de las unidades de actuación edificatoria (ámbitos con aumento de edificabilidad, para transferencia de aprovechamiento).
- identificación de los sistemas generales incluidos o adscritos a las áreas de reparto del suelo urbano.
- identificación de las acciones para la ejecución de sistemas generales del suelo urbano.
- identificación de las acciones para la ejecución de dotaciones locales del suelo urbano.

2. Gestión del suelo urbanizable ordenado:

- Identificación de las áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado.

- señalamiento del perímetro geométrico indicativo y numeración de las unidades de actuación de cada sector del suelo urbanizable ordenado.
- identificación de los sistemas generales incluidos en las unidades de actuación del suelo urbanizable ordenado.
- identificación del suelo urbanizable con gestión incorporada (UZI).

PLANOS 7, 8 y 9

Red de abastecimiento de agua. E= 1/15.000

Red de saneamiento. E= 1/15.000

Red de distribución de energía eléctrica. E= 1/15.000

Todas las determinaciones de estos planos se consideran de detalle, excepto las relativas a la ubicación de sistemas generales de infraestructuras.

PLANO 10

Elementos y áreas de vigilancia arqueológica en núcleo urbano y entorno. Plan Especial de la Ribera del Marco. E= 1/5.000.

Contiene determinaciones de detalle en cuanto a:

1. Identificación de elementos arqueológicos.
2. Identificación de áreas de vigilancia arqueológica.
3. Perímetro indicativo del ámbito del Plan Especial de la Ribera del Marco.



CAPÍTULO 11. CIRCUNSTANCIAS A PARTIR DE LAS CUALES DEBE PROCEDERSE A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Los Planes de Ordenación no están sujetos a ningún límite de vigencia en el tiempo. La regla de vigencia indefinida que establece el artículo 59, apartado 3 de la LSOTEX, se aplica a todos los Planes Territoriales, y por tanto, a los Planes Generales.

Ahora bien, la vigencia indefinida no puede suponer la inmutabilidad “ad infinitum” de la ordenación. El Plan necesita ser revisado en determinadas circunstancias, lo que implica un examen total de su contenido a fin de comprobar si se ajusta a la realidad y, en su caso, introducir las variaciones precisas si no conserva íntegramente su actualidad.

El artículo 81 de la LSOTEX señala que tendrá la consideración de revisión de los Planes de Ordenación, entre los que está el Plan General, *“la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes Generales Municipales, requiere su revisión”*. Se considera ordenación estructural, la integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

En la Normativa del Plan no se señalan criterios fijos basándose en los cuales la Corporación municipal deba afrontar la Revisión. Ésta podrá realizarse a criterio razonado del Ayuntamiento, cuando se haga necesaria una alteración del Plan como las señaladas por el artículo 81 citado, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

La revisión del contenido del Plan General, según el artículo 59 de la LSOTEX, podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

ANEXO I. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN DE LA RIBERA DEL MARCO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN DE LA RIBERA DEL MARCO

El documento de Revisión del Plan General ha delimitado, para la futura redacción de un Plan Especial para la Protección de la Ribera del Marco, el ámbito que aproximadamente debería incluirse en este estudio.

El citado Plan Especial deberá tener los siguientes objetivos:

- Revitalización de las Huertas de la Ribera: dentro de los terrenos que se encuentran incluidos en este Plan Especial, gran parte de ellos tienen prevista en el documento de Revisión su obtención como sistema general de espacios libres. Estos deberán tratarse de forma adecuada a su naturaleza, de origen productivo. Este tratamiento deberá incluir la gestión para su uso como huertas de ocio, acondicionando estas zonas de forma adecuada, sin perjudicar su carácter en gran medida agropecuario, para la gestión y uso preferente de las huertas por parte de hortelanos. Es decir, no se trata de parques urbanos tradicionales, sino de espacios libres de carácter dinámico, obtenidos para la ciudad también para el desarrollo de sus potencialidades como zona de ocio para determinados sectores de la población (tercera edad, escolares, etc).
- Sin perjuicio de lo determinado en el apartado anterior, deberá darse adecuado tratamiento tanto al aparcamiento previsto en la Revisión sobre los terrenos de Iberdrola, como a cualquier posible área de aparcamiento, que pueda definirse posteriormente, siempre con una urbanización de carácter "blando", con el desarrollo, bien de este Plan Especial, bien de la Revisión del Plan Especial del Casco, para la mejora de la accesibilidad del mismo.
- Del mismo modo, podrán existir áreas donde, por sus especiales características que puedan determinar su inadecuación para el uso de huertas de ocio, el tratamiento de los espacios libres pueda incorporar usos de parque urbano, cuidando siempre la interrelación y transición entre ambos tipos de áreas. En este sentido, se deberán incorporar al proyecto las zonas ya existentes o previstas (pistas deportivas, transición hacia los espacios libres del Centro Cultural San Francisco, Proyecto de encauzamiento de Confederación Hidrográfica, etc).
- El denominado "Calerizo" de Cáceres constituye un anillo de aproximadamente 15 km² formado por un macizo de roca de naturaleza dolomítica, cuya permeabilidad debida a la fracturación y posterior ensanche de discontinuidades por procesos kársticos hacen que se constituya en ella un acuífero de excelentes características hidráulicas; formando las pizarras que lo envuelven una excelente base impermeable.

Presenta el acuífero una línea divisoria hidrogeológica, que separa las dos direcciones de los flujos subterráneos en dirección a las dos salidas, drenajes o rebosaderos naturales del agua hacia el exterior. Una de ellas se sitúa en torno a la mina Esmeralda y recoge los flujos de agua de la zona oeste del anillo de calizas; la otra salida se sitúa en la zona del Marco y recoge los flujos de agua de la zona este, básicamente las situadas entre la carretera de Miajadas y la falda de la Montaña, según los datos recogidos en los estudios del Instituto Geológico y Minero

de España. Esta última zona constituye, por tanto, el área de recarga de la vertiente del acuífero que da caudal a los manantiales del Marco, que a su vez son los que alimentan el arroyo (de la "Madre") de la Ribera del Marco, origen y razón de ser de las huertas y posiblemente del emplazamiento de la ciudad de Cáceres.

Por esta razón el Plan Especial para la Protección de la Ribera del Marco, incluye en su delimitación esta zona del Calerizo, considerándola un elemento fundamental del mismo y pieza básica para el equilibrio del ecosistema de la Ribera.

- El nuevo Plan Especial deberá coordinarse en sus determinaciones, tanto con el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PEPRPACC), como con el Plan especial que se deberá redactar igualmente para la protección del enclave arqueológico de Cáceres el Viejo.
- Se deberán igualmente respetar las determinaciones que sean precisas en las áreas de vigilancia arqueológica delimitadas, teniéndolas en cuenta a la hora de realizar cualquier intervención sobre el ámbito.
- Siempre que sea posible, se deberán integrar en el tratamiento de esta amplia zona, elementos con protección arqueológica o arquitectónica incluidos en el documento de Revisión, y que en función de sus características puedan tener funciones de equipamiento (Edificaciones) o un tratamiento como elementos singulares en el conjunto del futuro área (acequias, molinos, fuentes, etc).
- Por último, se garantizará la conexión de estos espacios libres con otras zonas verdes existentes (Parque del Rodeo), en ejecución (Residencial Vistahermosa) o previstas en la Revisión (espacios libres de la Montaña), incorporando los elementos precisos para ello (paseos peatonales, carril-bici, etc).

Aun cuando el ámbito se deberá redelimitar de forma detallada en el momento de su desarrollo, se incorpora en el plano nº10 el ámbito que se ha delimitado en el documento de Revisión, como punto de partida para su definición exacta.

El citado ámbito incluye terrenos de muy diverso carácter, desde suelos urbanos a urbanizables en desarrollo, urbanizables de la Revisión y no urbanizables con diversos grados de protección. Para su mejor entendimiento, se grafían las tramas y ámbitos correspondientes a cada clase y categoría de suelo.

ANEXO II. RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



ESTUDIO GENERAL DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En base al cumplimiento del Artículo 74 de la LSOTEX, (Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas) se determinan las Zonas de Ordenación de la totalidad del suelo urbano y se procede a calcular por Distritos y Semidistritos, la relación entre superficies de suelo y edificación residencial existente, para cada una de las mencionadas Zonas de Ordenación y justificar el cumplimiento del apartado primero del Artículo 74:

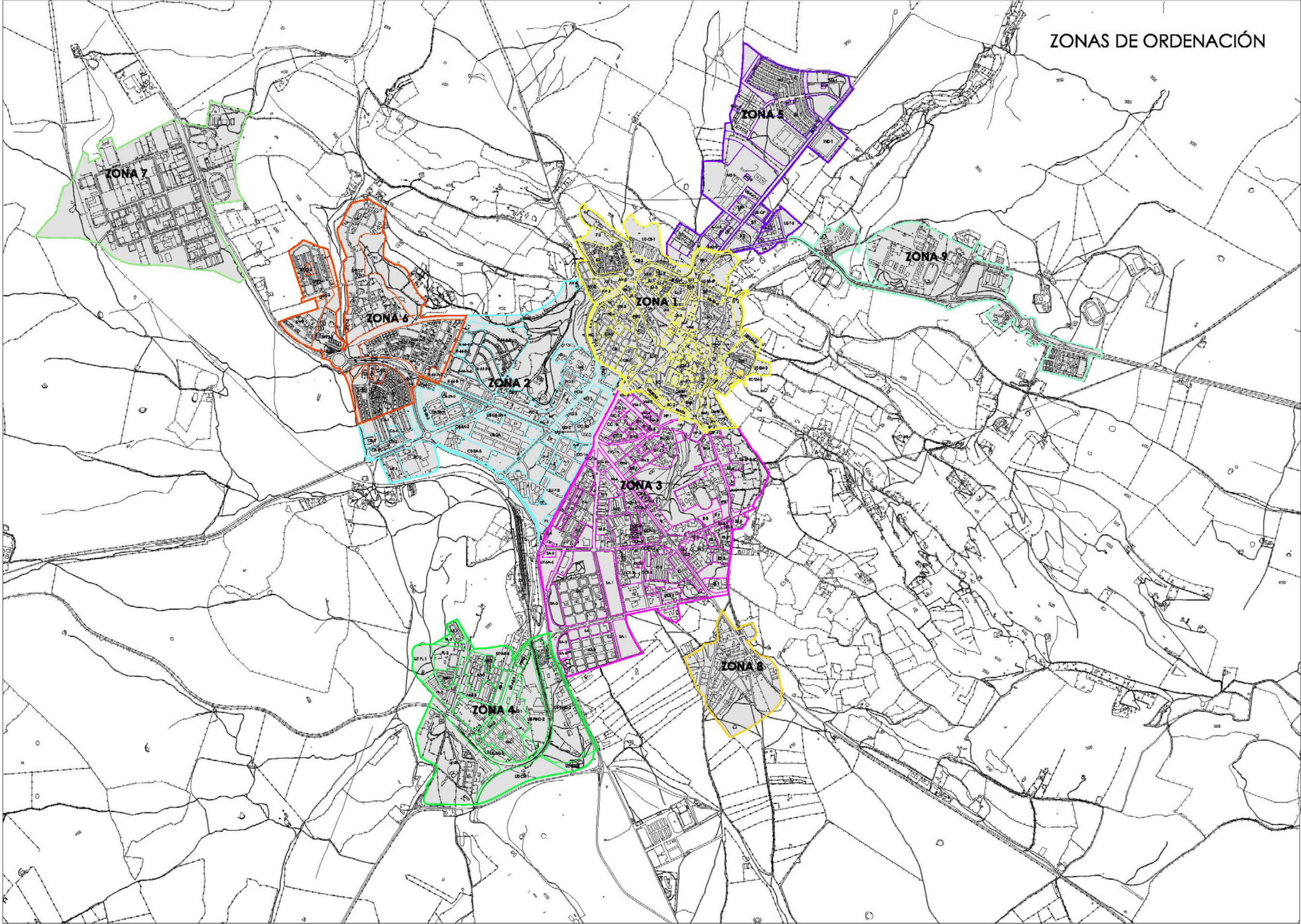
1. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar un metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

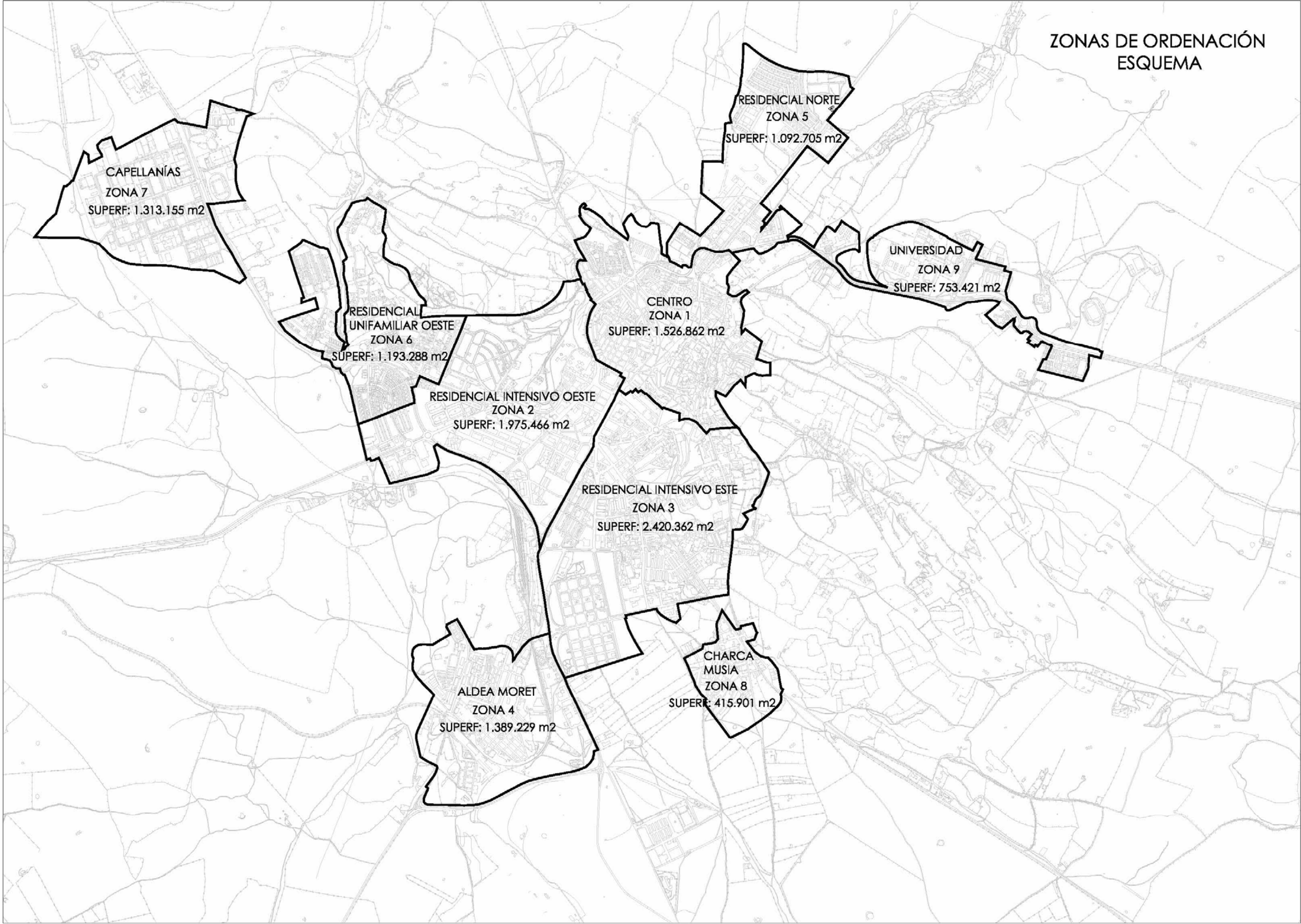
En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2 siguiente.

Se parte de la base del suelo urbano delimitado por el plan general vigente. A esta situación habría que añadir la consideración, para analizar la situación "de hecho" actual, de los desarrollos debidos a la Ley de Fomento de la edificación, concretamente: Mejostilla de Urvicasa, Mejostilla de Proexsa y Residencial Universidad; pero teniendo en cuenta su edificabilidad, ya inferior en cada uno de sus ámbitos al límite establecido en el párrafo primero del apartado y artículo de la LSOTEX citados, de 1 m²/m², así como la circunstancia de que las cesiones en estos desarrollos se han producido ya siguiendo los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos urbanizables, no influirán en el cómputo total que se pormenoriza a continuación para todo el suelo urbano delimitado por el plan vigente. De igual forma ocurre con los suelos procedentes de los sectores definidos como urbanizables por dicho plan, que en la Revisión se clasifican como API (áreas de planeamiento incorporado) o UZI (urbanizable incorporado), en los que el cumplimiento de los estándares del Reglamento y del aprovechamiento medio establecido para todos los suelos urbanizables (0,387 para el primer cuatrienio y 0,362 para el segundo), justifican en sí mismos el cumplimiento de los parámetros aquí analizados.

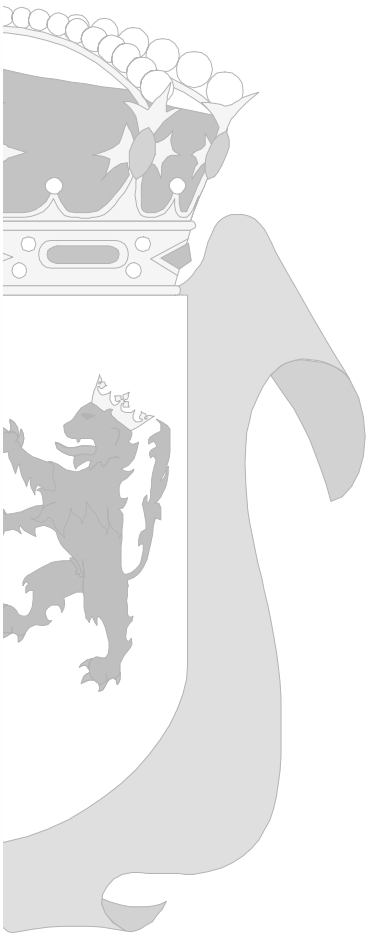
En el análisis siguiente, por tanto, se define la situación de partida de las distintas ZOU delimitadas en la ciudad, en función de su origen, relaciones urbanas, tipologías, etc., y de forma específica las de carácter residencial, identificadas como ZOU 1 a 6. Las ZOU 7 y 8 son de carácter terciario o industrial en su totalidad, por lo que carece de sentido analizar su edificabilidad residencial. No obstante se especifica en ellas las operaciones realizadas en la Revisión.

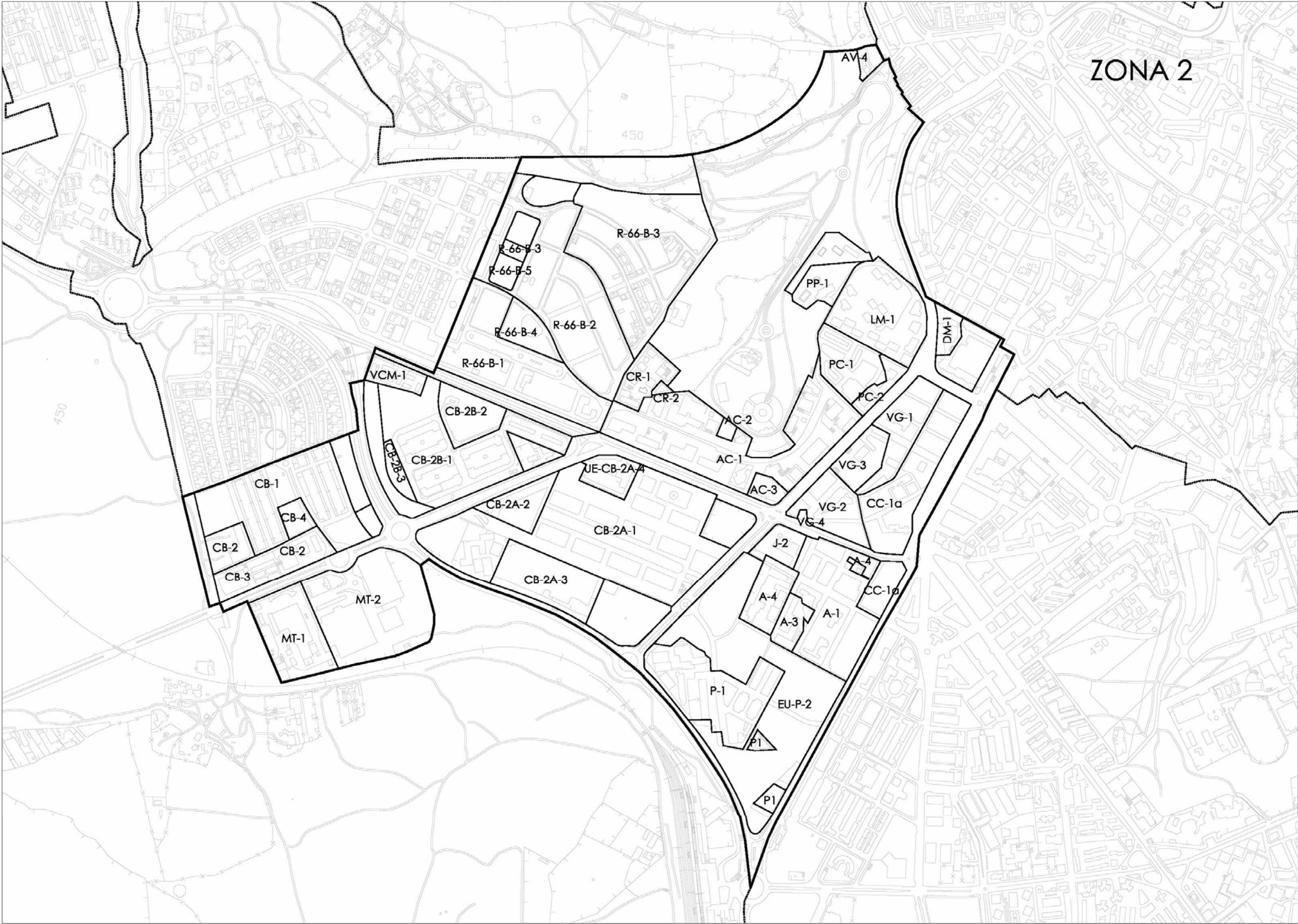




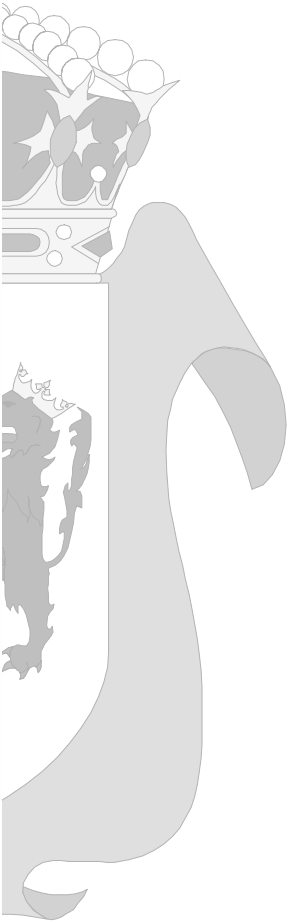


DISTRITO	SEMIDISTRITO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		DOCENTE	DEPORTIVO	DOTACIONAL				SERV. URBANO		EQUIP	ZONA VERDE
		suelo	construcción	suelo	construcción			SOCIAL	HOTELERO	suelo	construcción				
CIUDAD MONUMENTAL	CM-1	34.322	45.253					12265	16914						9.268
	CM-2												3.037		
	CM-3												1.867		
	TOTAL	34.322	45.253	0	0	0	0	12.265	16.914	0	0	0	4.904	9.268	
SANTIAGO	SG-1	82.495	107.549					2758	3973						3.498
	SG-2	2.431	4052												
	TOTAL	84.926	111.421	0	0	0	0	2.758	3.973	0	0	0	0	3.498	
	JA-1	58.149	114.738												1.430
JOSE ANTONIO	JA-2	489	488			1.927									
	JA-3	4.982	11.043												
	JA-4					1.398									
	JA-5					1.070									
	TOTAL	63.620	126.269	0	0	4.395	0	0	0	0	0	0	0	1.430	
SAN JUAN	SJN-1	70.447	177.677					1.841	1.864						8.158
	SJN-2					2.446									
	SJN-3							1.643	2.043					1.117	
	SJN-4												579		
	SJN-5														
	TOTAL	70.447	177.677	0	0	2.446	0	3.484	3.907	0	0	0	0	1.696	8.158
SANTA CLARA	SC-1	46.021	107.308					5183	2928						40
	SC-2	2.577	7.193			1.829									
	SC-3													3.222	1.905
	SC-4	450	8.10												714
	TOTAL	50.139	119.447	0	0	1.829	0	5.183	2.928	0	0	0	0	3.222	11.947
RIBERA DEL MARCO	RM-1	42.174	35.728					207	207						950
	TOTAL	42.867	36.906	0	0	0	0	207	207	0	0	0	0	0	950
HUERTAS	H-1	34.221	428												
	TOTAL	34.221	428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SAN JUSTO	SJ-4	1.463	2.400												
	SJ-5	3.653	3.576												
	SJ-6	10.033	17.981												4.188
	SJ-7					7.035									
	TOTAL	15.149	23.957	0	0	7.035	0	0	0	0	0	0	0	0	4.188
CUARTEL INFANTA ISABEL	U.E. CB-1	14.700	35.750												36.494
	U.E. CB-2	5.807	6.000											805	8.536
	TOTAL	20.507	41.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	805	45.030
SAN BLAS	SB-1	7.391	5.425			233									
	SB-2	10.608	17.270					650	637						
	SB-3	5.023	6.734												
	SB-4	4.299	7.608												
	SB-5	8.12	1.299												581
	TOTAL	32.427	49.793	0	0	233	0	843	637	0	0	0	0	0	6.694
AGUAS VIVAS	AV-1	13.387	33.817												
	AV-2	16.754	31.194					187	253						
	AV-3	1.353	6.029					585	1.594						
	TOTAL	31.494	71.040	0	0	0	0	772	1.847	0	0	0	0	0	0
LA ZAMBOMBA	Z-1	43.131	29.293												8277
	Z-2							1.568	1.023	750					
	Z-3							24.008							
PEÑA REDONDA	TOTAL	43.131	29.293	0	0	0	0	25.576	1.023	750	0	0	0	0	8.277
	PR-1	26.284	40.830			3.555									
	PR-2			6.018	7.450										
	PR-3	8.437	23.705												
	PR-4	1.622	2.030												
HERNAN CORTES	TOTAL	36.345	66.565	6.018	7.450	3.555	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HC-1	17.887	89.656												
CASAS BARATAS	TOTAL	17.887	89.656	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	CB-1	37.164	59.370												
	CB-2	8.008	20.442					9.542							
	CB-3	1.700	6.551												
	TOTAL	46.872	86.363			1.331								1.612	
SAN MARQUINO	SM-1	30.903	61.806												
	SM-2	5.127	5.681	296	519										6.961
	SM-3	5.302	10.604												6.825
	TOTAL	41.332	78.091	296	519	0	0	0	0	0	0	0	0	364	1.757
	SF-1	1.316	1.321												
SAN FRANCISCO	SF-2	2.451	5.839												
	SF-3														30.674
	TOTAL	3.767	7.160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.674
TOTALES		690.627	1.212.931	6.314	7.969	20.824	25.576	36.077	31.163	0	0	0	0	12.603	145.657
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 1								1.526.862							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 1								1.212.931							
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 1								0,794							



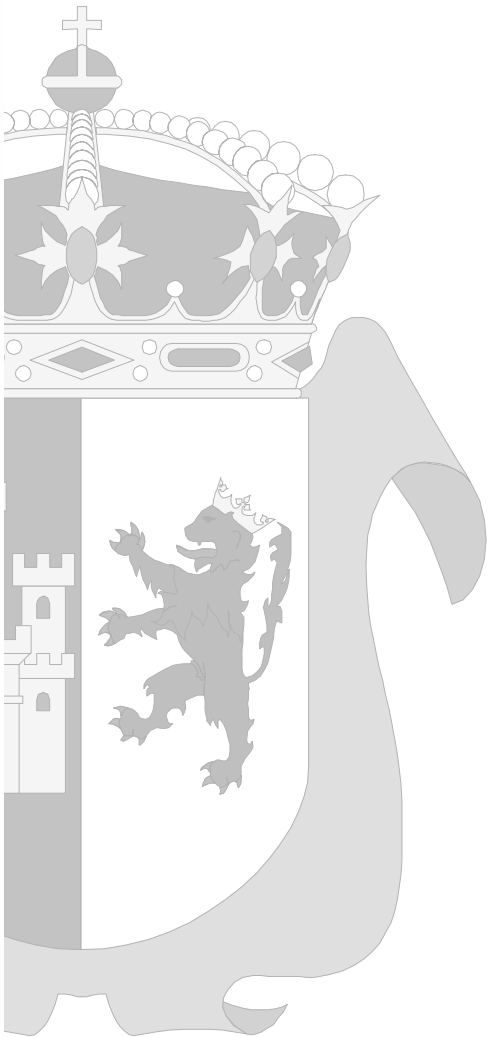


DISTRITO	SEMIDISTRITO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		DOCENTE	DEPORTIVO	DOTACIONAL		HOTELERO		SERV URBANO		EQUIP	ZONA VERDE
		suelo	construcción	suelo	construcción			suelo	construcción	suelo	construcción	suelo	construcción		
CENTRO CANOVAS	CC-1a	30,083	166,633												
		4,395	22,611					2,439	11,066						
		TOTAL	34.478	189.244											
ARGENTINA	A-1	33,265	195,383					3,141	3,123						
	A-2	8,064	44,086												
	A-3	6,808	28,296												
	A-4					14,311									
	TOTAL	48.137	267.765	0	0	14.311	0	3.141	3.123	0	0	0	0	0	0
AVDA V DE GUADALUPE	VG-1	5,795	34,344					731	919					1835	
	VG-2	9,729	41,696												
	VG-3	12,144	59,425												
	VG-4	2,672	20,283												
	TOTAL	30.340	155.748	0	0	11.945	0	731	919	0	0	460	170	1.835	0
DELEGACIONES MINISTERIALES	DM-1	3,720	16,172												
	TOTAL	5.125	24.244	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PARQUE DEL PRINCIPE	PP-1						9,222								
	TOTAL	0	0	0	0	0	9222	0	0	0	0	0	0	0	0
AGUAS VIVAS	AV-4							2,739	2,602						1,341
	TOTAL	0	0	0	0	0	0	2.739	2.602	0	0	0	0	0	1.341
LA MADRILA	LM-1	17,838	77,620				1,697							950	22,425
	TOTAL	17.838	77.620	0	0	0	1.697	0	0	0	0	0	0	950	22.425
PEÑA DEL CURA	PC-1	11,149	47,608												10278
	PC-2	3,602	20,830												
	TOTAL	16.521	81.473	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.278
LAS ACACIAS	AC-1	38,443	89,573			8,339									31,094
	AC-2													1,602	
	AC-3	3,715	6,266												
	TOTAL	42.158	95.839	0	0	8.339	0	0	0	0	0	0	0	1.602	31.094
CERMOSA	CR-1	12,073	18,703												5,116
	TOTAL	12.073	18.703	0	0	1.353	0	0	0	0	0	0	0	0	5.116
CASTELLANOS-B	CB-1	27,038	39,818			6,000	3,000								9,246
	CB-2	11,452	17,532												
	CB-3	11,962	20,530												
	CB-4			4,209	2,000										
	TOTAL	50.452	77.880	4.209	2.000	6.000	3.000	0	0	0	0	0	0	0	9.246
R-66-B	R-66-B-1	27,517	72,735												8,344
	R-66-B-2	20,436	27,729												
	R-66-B-3	27,902	38,213												
	R-66-B-4	39,490	28,250			16,400	9,960								19,709
	TOTAL	115.345	166.927	7.286	9.273	16.400	9.960	4.448	7.200	0	0	0	0	0	29.946
CABEZARRUBIA 2A	CB-2A-1	34,687	138,600			13,200	8,800								
	CB-2A-2	6,695	15,400												
	CB-2A-3			31,750	28,575										
	TOTAL	47.007	160.750	31.750	28.575	13.200	8.800	0	0	0	0	0	0	0	4.882
CABEZARRUBIA 2B	CB-2B-1	11,490	88,362			6,782	3,150								16,018
	CB-2B-2			12,405	12,351										
	TOTAL	11.490	88.362	12.405	12.351	6.782	3.150	4.661	2.100	0	0	0	0	0	16.018
VIVIENDA CAMINEROS	VCMA-1	599	2,394												
	TOTAL	2.140	2.870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MATADERO	MT-1			31,178	18,712										
	TOTAL	0	0	98.169	58.907	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EL PERÚ	P-1	18,189	88,929			13774								1,387	
	P-2	20,683	77,925				8,155								28,484
	TOTAL	38.872	166.854	0	0	13.774	8.155	0	0	0	0	0	0	1.387	28.484
TOTALES		472.575	1.576.673	55.650	52.199	92.104	43.984	12.981	13.342	0	0	460	170	5.774	157.489
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 2						1.975.466									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 2						1.576.673									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 2						0,798									



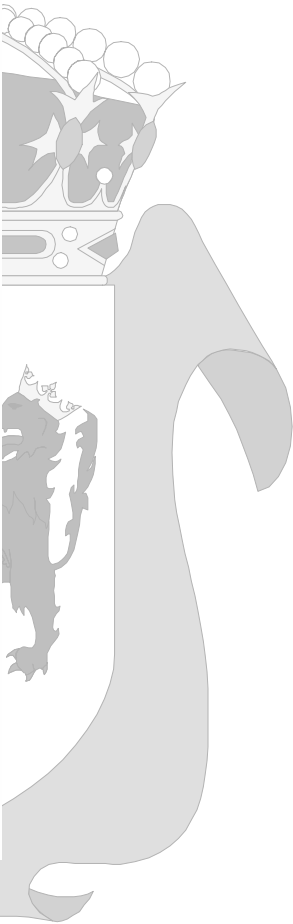


DISTRITO	SEMIDISTRITO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		DO-CENTE	DEPORTIVO	DOTACIONAL		HOTELERO		SERV URBANO		EQUIP	ZONA VERDE
		suelo	construcción	suelo	construcción			suelo	construcción	suelo	construcción	suelo	construcción		
CENTRO CANOVAS	CC-1b	41.644	230.112			1.990									
		12.610	642.623												
		757	1.402												
		640.111	295.867												
		2.167	11.109												
	CC-2	3.096	5.168												
AVENIDA DE LA MONTAÑA	CC-3							5.225	12.908						
	TOTAL	40.644	312.224			1.990	0	5.225	12.908	0	0	0	0	0	0
	VM-1	9.005	26.242											507	
	VM-2	12.667	40.359												
	VM-3	1.998	12.173												
	VM-4	1.660	9.240												
HERNANDEZ PACHECO	VM-5	2.410	11.760												
	TOTAL	28.720	109.644	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	0
	HR-1	11.400	37.070												
		4.594	17.204												
		9.701	37.183												
		666	1.908												
	HR-2	8.416	37.080												
REYES HUERTAS	TOTAL	34.777	131.333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RH-1	4.466	19.292												
	RH-2	24.525	113.203												
	RH-3	8.744	23.125	1.474	729	36.668									
	RH-4	5.972	23.553												
	RH-5	1.088	6.782												
SAN FRANCISCO	RH-6	4.170	10.421												
	RH-7					4.959									
	RH-8	270	1.250												91
	TOTAL	47.379	201.901	1.474	729	41.427	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SF-3	10.256	47.856	1.469	600			13.620	5.699						82.315
	SF-4	27.907	27.625												
LOS FRATRES	SF-5	10.067	2.198			21.301									
	TOTAL	48.290	77.482	1.469	600	21.301	0	13.620	5.699	0	0	0	0	0	82.315
	F-1	6.249	80.660												
	F-2	1.183	2.737												
	F-3	3.376	7.165												106.7
	F-4	1.052	2.791												
MOCTEZUMA	F-5	5.506	21.035												
	F-6	1.635	5.808												
	F-7	9.015	42.965												
	F-8	11.214	64.185												
	F-9	1.059	5.508												
	F-10	2.906	13.260												
DEHESA DE LOS CABALLOS NORTE	TOTAL	43.095	143.547	0	0	0	11.814	5.141	4.717	2.167	5.242	1.730	50	0	30.599
	M-1	16.274	94.166			20.369		2.503							36.943
	M-2	5.651	29.378												
	M-3	2.495	16.244												
	M-4	3.065	16.964												
	TOTAL	48.622	184.433												142.31
AVENIDA DE CERVANTES	DCN-1	0.227	28.696												7.200
	DCN-2	7.400	33.684												
	DCN-3	3.465	17.756												
	DCN-4	61.459	256.381	0	0	20.369	0	2.503	0	0	0	0	0	0	59.684
	DCN-5	16.107	14.293			2.400		1.727	650					2.391	5.294
	DCN-6	7.231	30.970												22.270
EL BODEO	CV-1	7.320	22.909												
	CV-2	29.694	48.292	0	0	2.400	0	1.727	450	0	0	0	0	2.391	27.544
	CV-3	3.701	17.692			8.450									12.552
	CV-4	1.070	12.154												
	CV-5	679	6.79												
	TOTAL	6.820	29.925	0	0	8.450	0	0	0	0	0	0	0	0	12.282
ESPIRITU SANTO	R-1	23.356	130.000												115.237
	R-2					5.000		1.626	975						
	R-3							9.244	5.606						
	R-4														
	R-5														
	TOTAL	23.356	130.000	0	0	5.000	0	10.970	6.581	0	0	0	0	0	115.237
EL CARNERIL	ES-1	6.697	20.442			2.789	1.264								
	ES-2	7.655	15.085												
	ES-3	1.502	5.561												
	ES-4	4.181	8.362												
	ES-5	5.519	11.038			1.560		195	195						8.331
	ES-6	8.653	12.600	500	500			619	504						12.335
LAS TRESCIENTAS	ES-7	1.102	1.287												
	ES-8	2.016	2.970												
	TOTAL	37.115	77.765	500	500	29.159	1.764	814	699	0	0	0	0	0	30.444
	C-1	14.137	68.238			4.114		2.097	2.141						14.667
	C-2	16.549	31.098												
	C-3	2.269	14.908												7.914
DEHESA DE LOS CABALLOS SUR	TOTAL	31.945	104.244	0	0	4.114	0	2.097	2.141	0	0	0	0	0	22.481
	TR-1	21.667	24.539			570		28							26.663
	TOTAL	21.667	24.539	0	0	570	0	28	0	0	0	0	0	0	26.663
	DSC-1	11.114	33.167			6.433									
	DSC-2	3.465	21.620	2.329	2.201	1.706	1.7820								
	DSC-3	1.972	7.877												
RESIDENCIAL SAN ANTONIO	TOTAL	16.551	42.454	2.329	2.201	8.139	17.820	0	0	0	0	0	0	0	0
	SA-1	77.120	297.520			35.860	17.912	45.577							64.264
	SA-2	38.680	36.480					1.076	2.693						29.809
	SA-3			29.528	37.550										
	SA-4							4.209	10.271						
	SA-5			4.935	400										
TOTALES	SA-6	12.385	43.348												3.622
	TOTAL	128.385	377.348	34.443	37.950	35.848	17.912	80.943	13.444	0	0	0	0	0	97.845
TOTALES		607.759	2.126.609	40.235	41.880	178.987	49.310	93.387	47.059	2.167	5.242	1.730	50	2.978	494.676
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 3										2.420.362					
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 3										2.126.609					
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 3										0,879					





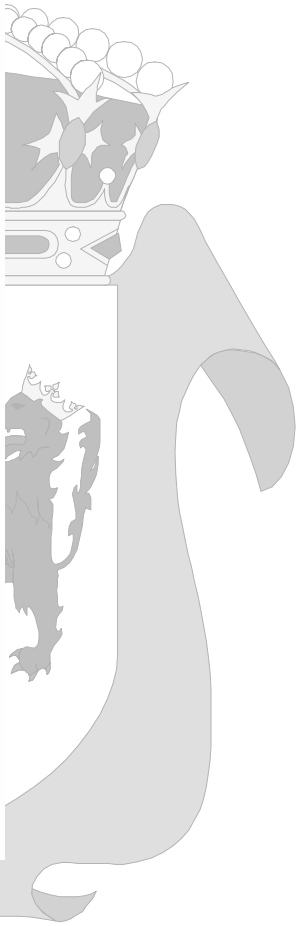
DISTRITO	SEMIDISTRITO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		DOTACIONAL								EQUIP	ZONA VERDE
		suelo	construcción	suelo	construcción	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL		HOTELERO		SERV URBANO			
								suelo	construcción	suelo	construcción	suelo	construcción		
POLÍGONO INDUSTRIAL	PIND-1	40,775													4,072
	PIND-2	46,578													7,478
	PIND-3	114,785													30,360
	TOTAL	202,138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,910
LA ABUNDANCIA	TRU-1											2,780	1,043		
	AB-1	10,660	38,308												
	AB-2	1,901	7,604												6,540
	AB-3	6,466	12,932			10835	1344	235	235						22933
		10,604	21,208												
	AB-4	9,000	33,672												
		1,575	7,240					405							31,783
		6,324	17,531												
	AB-5	7,802	15,604												
	AB-6	3,230	1,101												
	AB-7	13,271	6,422						169	119					
	AB-8	8,900	15,575					1,200							10,484
	AB-9	9,520	57,119												
	TOTAL	89,253	234,316	0	0	10,835	1,344	2,009	354	0	0	2,780	1,043	0	71,740
BARRIADA MINERA	BM-1	34,299	68,598					1,111	710						1,368
	BM-2	6,252	7,736												
	BM-3	7,305	14,610					4,608	955						3,046
	TOTAL	47,856	90,944	0	0	0	0	5,719	1,665	0	0	0	0	0	4,414
LA PALOMA	PL-1	17,453	23,562											9,450	6,659
	PL-2	39,804	63,684											16,050	24,218
	TOTAL	57,257	87,248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,500	32,877
RIO TINTO	RT-1	65,318	209,638	19,291	7,205	24,615		645						30,793	45,642
	TOTAL	65,318	209,638	19,291	7,205	24,615	0	645	0	0	0	0	0	30,793	45,642
LA CAÑADA	CAÑ-1	5,542	22,167	567	485	6,000	2,910	1,455	2,328						9,761
		33,703	46,039												
	CAÑ-2													14,684	1,736
TOTAL	39,245	68,206	567	485	6,000	2,910	1,455	2,328	0	0	0	0	0	14,684	11,497
TOTALES		501,068	690,352	19,858	7,690	41,450	4,254	9,828	4,347	0	0	2,780	1,043	70,977	208,079
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 4						1,389,229									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 4						690,352									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 4						0,497									







DISTRITO	SEMIDISTRITO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		DOTACIONAL								EQUIP	ZONA VERDE
		suelo	construcción	suelo	construcción	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL		HOTELERO		SERV URBANO			
		suelo	construcción	suelo	construcción	DOCENTE	DEPORTIVO	suelo	construcción	suelo	construcción	suelo	construcción		
SAN JORGE	SJO-1	7.271	30.253			14296	5.838	7.000							
	SJO-2	16.194	18.014											2.124	
	SJO-3							4.899	2.939						
	SJO-4	5.730	13.391			1.850									1.339
	TOTAL	29.195	61.658	0	0	16.146	5.838	11.899	2.939	0	0	0	0	2.124	1.339
SEMINARIO	S-1	5.052	10.104												
	S-2					28120									
	IND-1														
	TOTAL	5.052	10.104	0	0	28.120	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CENTRO PENITENCIARIO	CP-1	3.180	12.270												3255
	TOTAL	3.180	12.270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.255
ANTONIO MACHADO-TEMIS-1	T-1	14.537	16.092											565	3.622
	T-2						3.008								
	T-3							1.419	2.000						
	T-4	484	968									6.103	1.003		
	T-5	9.708	7.281											1.594	
	TOTAL	24.729	24.341	0	0	0	3.008	1.419	2.000	0	0	6.103	1.003	2.159	3.622
LA MEJOSTILLA(0801)	M1-1	101.440	71.008			6340	3.100								14.740
	M1-2			2.720	2.720										
	M1-3			2.350	2.350										
	M1-3			3.070	3.070										
	TOTAL	101.440	71.008	8.140	8.140	6.340	3.100	0	0	0	0	0	0	0	14.740
LA MEJOSTILLA(0802)	M2-1	12.800	34.176												
		26.080	77.374	342	700	13.467	6.390	2.170	7.716						30.840
	M2-2							1.600	6.516						
TOTAL	38.880	111.550	342	700	13.467	6.390	3.770	14.232	0	0	0	0	0	30.840	
LA MEJOSTILLA(0803)	M3-1	33.543	46.467			4927	2.757								10.210
	M3-2			2.134	2.020										
	TOTAL	33.543	46.467	2.134	2.020	4.927	2.757	0	0	0	0	0	0	0	10.210
LA MEJOSTILLA(0804)	M4-1	33.004	45.750			4.001	2.160	575	1.080						6.482
	M4-2			575	360										
	TOTAL	33.004	45.750	575	360	4.001	2.160	575	1.080	0	0	0	0	0	6.482
TOTALES		269.023	383.148	11.191	11.220	73.001	23.253	17.663	20.251	0	0	6.103	1.003	4.283	70.488
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 5						1.092.705									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 5						383.148									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 5						0,361									

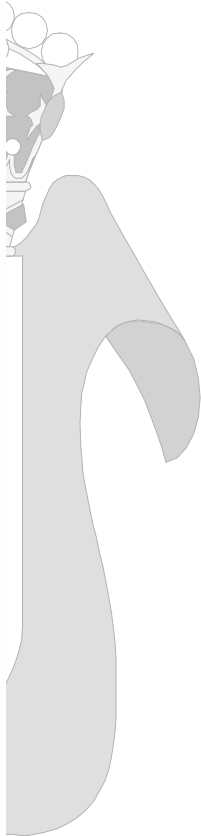




COPIA CONFORME ORIGINAL. PGM aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 15 de febrero de 2010 (DOE 30 marzo 2010).
El Secretario General. Fdo: Manuel Aunión Segador

DISTRITO	SEMIDISTRITO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		DOCENTE	DEPORTIVO	DOTACIONAL						EQUIP	ZONA VERDE
		suelo	construcción	suelo	construcción			SOCIAL		HOTELERO		SERV URBANO			
CASTELLANOS-A	CA-1	66.028	46.220	6.000		6.000		4.050							13.500
	CA-2									8.758	11.464				
	CA-3	7.397	8.137												
	TOTAL	73.425	54.357	6.000	0	6.000	0	4.050	0	8.758	11.464	0	0	0	13.500
R-66-A	R-66-A-1	121.787	73.072			6.800		3.000							22.000
	R-66-A-2			4.350	3.840										
	TOTAL	121.787	73.072	4.350	3.840	6.800	0	3.000	0	0	0	0	0	0	22.000
LA SIERRILLA PP-1	SPP1-1	231.364	30.077			5.009									30.236
	SPP1-2			1.560	437										
	TOTAL	231.364	30.077	1.560	437	5.009	0	0	0	0	0	0	0	0	30.236
LA SIERRILLA PP-2	SPP2-1	107.941	43.177			5.000									22.176
	SPP2-2			2.300	1.157										
	SPP2-3						49.400								
	SPP2-4						4.088								
	TOTAL	107.941	43.177	2.300	1.157	5.000	53.488	0	0	0	0	0	0	0	22.176
TOTALES		534.517	200.683	14.210	5.434	22.809	53.488	7.050	0	8.758	11.464	0	0	0	87.912
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 6						1.193.288									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 6						200.683									
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 6						0,168									

SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 1	1.526.862
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 1	1.212.931
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 1	0,794
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 2	1.975.466
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 2	1.576.673
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 2	0,798
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 3	2.420.362
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 3	2.126.609
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 3	0,879
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 4	1.389.229
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 4	690.352
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 4	0,497
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 5	1.092.705
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 5	383.148
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 5	0,351
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 6	1.193.288
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 6	200.683
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN 6	0,168
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO CON EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL - SUMA DE TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	9.597.912
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DE LA TOTALIDAD DEL SUELO URBANO QUE ADMITE ESTE USO - SUMA DE TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	6.190.396
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR M2 DE SUELO URBANO QUE ADMITE ESTE USO - SUMA DE TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	0,645



ZONA DE ORDENACIÓN 1: CENTRO

En esta zona de ordenación se ubican las siguientes áreas de planeamiento específico delimitadas en suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de unidades de actuación urbanizadora:

APE 16.01
APE 17.02
APE 22.01
APE 23.01
APE 23.05
APE 23.06
APE 23.07
APE 23.08
APE 23.09
APE 23.10

Igualmente, dos de los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado en esta ZOU, se remiten, para su ordenación, al futuro desarrollo de un plan especial de reforma. Estos ámbitos son:

APR 23.01
APR 23.02

Por otra parte se ha definido un ámbito al que se ha atribuido un aprovechamiento objetivo superior al existente, para el que es necesario establecer la cesión dotacional.

APE 17.01

En el resto de la Zona de Ordenación 1, se mantienen las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior, y no se produce incremento de aprovechamiento. Existen otros tres ámbitos con gestión, donde lo que se realiza es la obtención de dotaciones por reparcelación, sin aumento de edificabilidad, que son:

APE 23.02
APE 23.03
APE 23.04

Por tanto el resultado final en esta zona de ordenación, tras la Revisión, es el siguiente:

ZOU 1	Calificación Plan Vigente	Aprov. Plan Vigente	Superficie Ámbito	Aprov. Medio Revisión	Aumento Superficie ZOU	Aumento edificabilidad Residencial	Zonas Verdes	Equipamientos
U.A.U. 16.01	Z-3 /Dotacional	1,920486	12.501	0,374410	0	5.060	759	1012
U.A.U. 17.02	UE SJ-6 /Residencial	1,233300	2.521	0,612380	0	-1.109	700	
U.A.U. 22.01	CB-1/ Residencial	1,602700	3.140	0,441879	0	-3.532	1.093	
U.A.U. 23.01	UE SJ-6/ Residencial	1,233300	2.591	0,721806	0	-1.173	911	
U.A.U. 23.05	Ampliación Residencial	---	7.245	0,397198	7.245	3.830	1.500	
U.A.U. 23.06	UE SB-4/ Residencial	0,486000	2.716	0,736377	0	1.795	190	
U.A.U. 23.07	UE SC-4/ Residencial	2,202500	3.656	0,809628	0	-6.052	2.052	
U.A.U. 23.08	UE SM-2/ Residencial	0,580000	1.089	0,930946	0	2.568	340	
U.A.U. 23.09	Ampliación Residencial	---	24.432	0,454322	24.432	1.096	3.055	1593
U.A.U. 23.10	Ampliación Residencial	---	23.144	0,422360	23.144	12.000	3.790	
U.A.R. 23.01	UE SM-2/Residencial	0,580000	5.612	0,427655	---	-660	389	519
U.A.R. 23.02	JA-1/ Residencial	1,965000	3.339	1,000000	---	-2.891	550	735
U.A.A. 17.01	SJ-7/Residencia Universitaria	---	7.035	2.450	0	2.450	1.601	
U.R. 23.02	---	---	---	Reparcelación	0	0		
U.R. 23.03 (*)	---	---	---	Reparcelación	0	-1.350		697
U.R. 23.04	---	---	---	Reparcelación	0	0		
NZ 4.2	PR-2/ Terciario	1,238000	6.018	Norma Zonal 4.2	0	7.450		
OTROS(*)					-10.524		1.414	
Modificaciones Revisión					44.297	19.481	17.304	4.556
ZOU 1 Plan Vigente				0,794395	1.526.862	1.212.931	145.657	12.603
ZOU 1 Revisión				0,784397	1.571.159	1.232.412	162.961	17.159

(*) La edificabilidad correspondiente al ámbito UR 23.03 se transfiere a la ZOU 3 limítrofe. Se computa una reducción de 10.524 m2 en la ZOU 1, puesto que la citada superficie de la misma se destina a equipamiento de cesión de un ámbito de la ZOU 2 contigua.

Se reduce el coeficiente de edificabilidad residencial de la ZOU 1.

Las cesiones de los ámbitos remitidos se han fijado de conformidad con las indicadas por la LSOTEX.

Para cada reordenación o unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, y para cada ámbito de aumento de aprovechamiento, se ha dimensionado la cesión en la proporción indicada por la LSOTEX, en función tanto de la cuantía como del uso, siendo del 35% de la edificabilidad o del incremento en su caso, cuando este es, para uso residencial, y del 15% cuando se trata de un ámbito para uso terciario.

El resultado de la reordenación de dotaciones en la ZOU 1 es el siguiente:

ZOU 1	PLAN VIGENTE	AUMENTO REVISIÓN	TOTAL
EQUIPAMIENTOS	12.603	4.556	17.159
ZONAS VERDES	145.657	17.304	162.961
SUPERFICIE ZOU	1.526.862	44.297	1.571.159
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.212.931	23.666	1.236.597
DOTACIONES/ZOU	0,10	0,49	0,11
DOTACIONES/EDIF.RESID.	0,13	0,92	0,15

Se mejora el estándar dotacional de la ZOU 1, muy bajo en origen. No se están considerando las dotaciones ya calificadas por el Plan vigente, aun cuando en muchos casos no estaban obtenidas, y con los mecanismos de gestión que se prevén se facilita su obtención por adscripción a ámbitos de planeamiento. En este sentido, hay que tener en cuenta que no se están computando los sistemas generales en el estándar dotacional, que en esta ZOU tienen gran importancia, por estar constituidos por los espacios libres de la Ribera del Marco, de aproximadamente 135.000 m2, para cuya obtención efectiva se prevén los necesarios mecanismos de gestión en la Revisión.

ZONA DE ORDENACIÓN 2: RESIDENCIAL INTENSIVO OESTE

En esta zona de ordenación se ubican las siguientes áreas de planeamiento específico delimitadas en suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de unidades de actuación urbanizadora:

APE 27.01

APE 27.02

Igualmente, un ámbito delimitado en suelo urbano no consolidado en esta ZOU, se remite, para su ordenación, al futuro desarrollo de un plan especial de reforma. Este ámbito es:

APR 27.01(*)

Por último se ha definido un ámbito al que se ha atribuido un aprovechamiento objetivo superior al existente, para el que es necesario establecer la cesión dotacional.

APE 22.02

APE 26.01

En el resto de la Zona de Ordenación 2, se mantienen las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior, y no se produce incremento de aprovechamiento.

Por tanto el resultado final en esta zona de ordenación, para la edificabilidad residencial, tras la Revisión, es el siguiente:

ZOU 2	Calificación Plan Vigente	Aprov. Plan Vigente	Superficie Ámbito	Aprov.Medio Revisión	Aumento Superficie ZOU	Aumento edificabilidad Residencial	Zonas Verdes	Equipamientos
U.A.U. 27.01	Ampliación Terciario		35.175	0,568586	35.175	0	5.662	
U.A.U. 27.02	Ampliación Terciario		12.649	0,569215	12.649	0	4.338	
U.A.A. 22.02	VG-3/Dotacional		30.559	60.500	10.524	15.000	7.889	10.524
U.A.A. 26.01	MT-1/Terciario		30.810	7.536	0	0	1.130	
U.A.R. 27.01	Ampliación Residencial		---	---	---	---	---	
OTROS							885	1.275
Modificaciones Revisión					58.348	15.000	19.904	11.799
ZOU 2 Plan Vigente				0,798127	1.975.466	1.576.673	145.657	12.603
ZOU 2 Revisión				0,782605	2.033.814	1.591.673	165.561	24.402

(*) No se incluye el ámbito del APR 27.01, por estar vinculado al definitivo trazado del AVE. En la UAA 22.02 se computan 10.524 m2 de aumento de la superficie de la ZOU 2, puesto que parte de la cesión se efectúa en la ZOU 1 contigua. El apartado de OTROS se refiere a la cesión del ámbito del Seminario, efectuada en esta ZOU, y a la acción de obtención de un equipamiento destinado a aparcamiento, en la Avda. Virgen de Guadalupe.

Se reduce el coeficiente de edificabilidad residencial de la ZOU 2.

Para cada reordenación o unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, y para cada ámbito de aumento de aprovechamiento, se ha dimensionado la cesión en la proporción indicada por la LSOTEX, en función tanto de la cuantía como del uso, siendo del 35% de la edificabilidad o del incremento en su caso, cuando este es para uso residencial, y del 15% cuando se trata de una ámbito para uso terciario.

El resultado de la reordenación de dotaciones en la ZOU 2 es el siguiente:

ZOU 2	PLAN VIGENTE	AUMENTO REVISIÓN	TOTAL
EQUIPAMIENTOS	5.774	11.799	17.573
ZONAS VERDES	157.489	19.904	177.393
SUPERFICIE ZOU	1.975.466	58.348	2.033.814
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.576.673	15.000	1.591.673
DOTACIONES/ZOU	0,08	0,54	0,10
DOTACIONES/EDIF.RESID.	0,10	2,11	0,12

La ZOU 2 tenía un estándar dotacional muy bajo. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en este estándar no se incluyen los sistemas generales, que en esta ZOU son de gran importancia, por estar constituidos, entre otros, por el Parque del Príncipe, de unos 320.000 m². A pesar de esto, se mejora en la Revisión el estándar dotacional de la ZOU 2.



ZONA DE ORDENACIÓN 3: RESIDENCIAL INTENSIVO ESTE

En esta zona de ordenación se ubican las siguientes áreas de planeamiento específico delimitadas en suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de unidades de actuación urbanizadora:

APE 33.03a

APE 33.03b

Se han definido tres ámbitos en que se ha atribuido un aprovechamiento objetivo superior al existente, a los que se ha atribuido un aprovechamiento objetivo superior al existente, para los que es necesario establecer la cesión dotacional. Estos ámbitos son:

APE 31.01

APE 31.02

APE 31.03

Existen otros dos ámbitos con gestión, donde lo que se realiza es la obtención de dotaciones por reparcelación, sin aumento de edificabilidad, que son:

APE 28.01

APE 28.02

En el resto de la Zona de Ordenación 3, se mantienen básicamente las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior, y no se produce incremento de aprovechamiento. Por tanto el resultado final en esta zona de ordenación, para la edificabilidad residencial, tras la Revisión, es el siguiente:

ZOU 3	Calificación Plan Vigente	Aprov. Plan Vigente	Superficie Ámbito	Aprov.Medio Revisión	Aumento Superficie ZOU	Aumento edificabilidad Residencial	Zonas Verdes	Equipamientos
U.A.U. 33.03a	Ampliación Terciario	---	43.194	---	43.194	0	4.305	2.192
U.A.U. 33.03b	Ampliación Residencial	---	59.462	0,721805	59.462	72.800	19.064	7.410
U.A.A. 31.01	SA-5/ Terciario	---	---	---	0	0	1.815	---
U.A.A. 31.02	SA-3/ Terciario	---	---	---	0	0	1.520	---
U.A.A. 31.03	SA-3/ Terciario	---	---	---	0	0	669	---
U.R. 28.01	---	---	---	Reparcelación	0	0	229	---
U.R. 28.02	---	---	---	Reparcelación	0	0	---	---
OTROS(*)	NZ 5.1	---	---	---	---	988	-188	---
Modificaciones Revisión					102.656	73.788	27.414	9.602
ZOU 3 Plan Vigente					0,949226	2.240.362	2.126.609	145.657
ZOU 3 Revisión					0,939129	2.343.018	2.200.397	173.071

(*) Se incluye la edificabilidad transferida del ámbito U.R.23.03, de la ZOU 1 contigua, de 988 m², equivalentes a 1.350 m² homogeneizados al valor de la zona. Igualmente se reduce la superficie de espacio libre que se permuta para la transferencia de esta edificabilidad.

Se reduce la edificabilidad residencial de la ZOU 3. En este cómputo no se han tenido en cuenta las pequeñas correcciones efectuadas a través de la Norma Zonal, como la reducción de alturas realizada, con carácter general, en la norma zonal 4.1, sobre los edificios del Paseo de Cánovas.

Para cada reordenación o unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, y para cada ámbito de aumento de aprovechamiento, se ha dimensionado la cesión en la proporción indicada por la LSOTEX, en función tanto de la cuantía como del uso, siendo del 35% de

la edificabilidad o del incremento en su caso, cuando este es para uso residencial, y del 15% cuando se trata de una ámbito para uso terciario.

El resultado de la reordenación de dotaciones en la ZOU 3 es el siguiente:

ZOU 3	PLAN VIGENTE	AUMENTO REVISIÓN	TOTAL
EQUIPAMIENTOS	2.978	9.602	12.580
ZONAS VERDES	494.676	27.414	522.090
SUPERFICIE ZOU	2.240.362	102.656	2.343.018
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.126.609	73.788	2.200.397
DOTACIONES/ZOU	0,22	0,36	0,23
DOTACIONES/EDIF.RESID.	0,23	0,50	0,24

Se mejora el estándar dotacional de la ZOU 3.



ZONA DE ORDENACIÓN 4: ALDEA MORET

En esta zona de ordenación se ubican las siguientes áreas de planeamiento específico delimitadas en suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de unidades de actuación urbanizadora:

APE 33.01
 APE 33.02a
 APE 33.02b
 APE 33.04
 APE 33.05

Igualmente, uno de los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado en esta ZOU, se remite, para su ordenación, al futuro desarrollo de un plan especial de reforma. Este ámbitos es:

APR 27.01(*)
 APR 33.01

No se ha definido ningún ámbito en que se haya concedido aumento de aprovechamiento en esta Zona de Ordenación Urbanística.

En el resto de la Zona de Ordenación 4, se mantienen básicamente las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior, y no se produce incremento de aprovechamiento.

ZOU 4	Calificación Plan Vigente	Aprov. Plan Vigente	Superficie Ámbito	Aprov.Medio Revisión	Aumento Superficie ZOU	Aumento edificabilidad Residencial	Zonas Verdes	Equipamientos
U.A.U. 33.01	UE-PIND 3/CN-2/ Industrial	0,829200	178.332	0,700247	0	154.510	44.669	21.698
U.A.U. 33.02a	UE-PIND 2/ Industrial	0,661000	16.916	0,700921	0	0	1.010	8.905
U.A.U. 33.02b	UE-PIND 2/ Industrial	0,661000	94.801	0,700921	0	74.850	17.402	12.826
U.A.U. 33.04	UE BM-3/ Residencial	0,676700	4.155	0,625585	0	514	791	410
U.A.U. 33.05	Ampliación Terciario	---	27.307	0,153807	27.307	0	4.910	410
U.A.R. 27.01*	Ampliación Residencial	---	---	---	---	---	---	---
U.A.R. 33.01	UE RT-1/ Residencial	Se mantiene edificabilidad	70.136	---	0	0	---	---
Modificaciones Revisión					27.307	229.874	68.782	43.839
ZOU 4 Plan Vigente				0,496932	1.389.229	690.352	145.657	12.603
ZOU 4 Revisión				0,649631	1.416.536	920.226	214.439	56.442

(*)No se incluye el ámbito del APR 27.01, por estar vinculado al definitivo trazado del AVE.

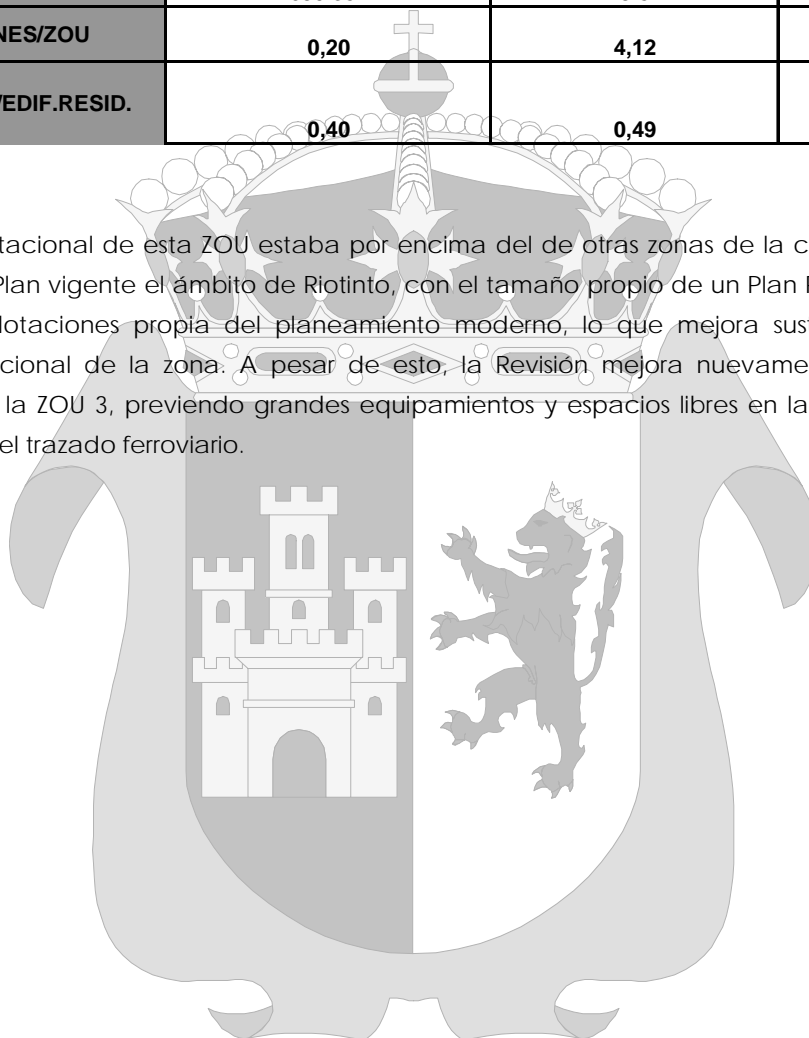
Se ha aumentado la edificabilidad residencial, por los cambios de uso efectuados para ámbitos que en el Plan vigente eran industriales, pero la edificabilidad resultante es muy inferior a 1m²/m².

Tanto para los APE, como para los APR, al tener que efectuar reurbanización para acoger los nuevos usos, efectuando ordenaciones de reforma urbana, la LSOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento objetivo total, para el uso residencial, y del 15% del ámbito, para el uso terciario, cesiones que han sido efectuadas en las unidades, o deberán serlo en el momento de su desarrollo, en el caso del APR, según se indica en sus fichas correspondientes. Además, a estos ámbitos se han adscrito sistemas generales para equilibrar sus aprovechamientos.

El resultado de la reordenación de dotaciones en la ZOU 4 es el siguiente:

ZOU 4	PLAN VIGENTE	AUMENTO REVISIÓN	TOTAL
EQUIPAMIENTOS	70.977	43.839	114.816
ZONAS VERDES	208.079	68.782	276.861
SUPERFICIE ZOU	1.389.229	27.307	1.416.536
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	690.352	229.874	920.226
DOTACIONES/ZOU	0,20	4,12	0,28
DOTACIONES/EDIF.RESID.	0,40	0,49	0,43

El estándar dotacional de esta ZOU estaba por encima del de otras zonas de la ciudad, por estar incluido en el Plan vigente el ámbito de Riotinto, con el tamaño propio de un Plan Parcial, con una previsión de dotaciones propia del planeamiento moderno, lo que mejora sustancialmente el estándar dotacional de la zona. A pesar de esto, la Revisión mejora nuevamente el estándar dotacional de la ZOU 3, previendo grandes equipamientos y espacios libres en la zona situada a ambos lados del trazado ferroviario.



ZONA DE ORDENACIÓN 5: RESIDENCIAL NORTE

En esta zona de ordenación se ubica la siguiente área de planeamiento específico delimitada en suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de unidades de actuación urbanizadora:

APE 12.01

Para este APE, al tener que efectuar reurbanización para acoger los nuevos usos, la LSOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, para el uso terciario, cesiones que han sido efectuadas en la unidad, según se indica en su ficha correspondiente. Por otra parte se ha definido un ámbito en que se ha atribuido un aprovechamiento objetivo superior al existente, para el que es necesario establecer la cesión dotacional. Este ámbito es:

APE 17.03

En el resto de la Zona de Ordenación, se mantienen básicamente las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior, sin incremento de aprovechamiento.

ZOU 5	Calificación Plan Vigente	Aprov. Plan Vigente	Superficie Ámbito	Aprov.Medio Revisión	Aumento Superficie ZOU	Aumento edificabilidad Residencial	Zonas Verdes	Equipamientos
U.A.U. 12.01	Ampliación Terciario	---	8.929	0	8.929	0	1.597	
U.A.A. 17.03	S-2/ Seminario	---	39.131	20.000	39.131	20.000	4.092	
OTROS	Carcel Vieja	1,000000	9.573			-12.270		9.573
Modificaciones Revisión					8.929	7.730	5.689	9.573
ZOU 5 Plan Vigente				0,338519	1.131.836	383.148	145.657	12.603
ZOU 5 Revisión				0,342646	1.140.765	390.878	151.346	22.176

Aunque se ha aumentado ligeramente la edificabilidad residencial, es muy inferior a 1m²/m².

En el apartado de OTROS se incluye la calificación para equipamiento de la cárcel vieja, que supone de hecho una reducción de la edificabilidad residencial, puesto que en el Plan vigente estaba previsto dicho uso en este ámbito. El resultado de la reordenación de dotaciones en la ZOU 5 es el siguiente:

ZOU 5	PLAN VIGENTE	AUMENTO REVISIÓN	TOTAL
EQUIPAMIENTOS	4.283	9.573	13.856
ZONAS VERDES	70.488	5.689	76.177
SUPERFICIE ZOU	1.131.836	8.929	1.140.765
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	383.148	7.730	390.878
DOTACIONES/ZOU	0,066	1,71	0,079
DOTACIONES/EDIF.RESID.	0,195	1,97	0,230

Se mejora el estándar dotacional en la Revisión. Además, esta ZOU está rodeada de nuevos crecimientos, con sectores de desarrollo del Plan vigente, que contribuyen a la mejora dotacional de la misma. En el cómputo de dotaciones no se incluyen grandes espacios destinados a sistemas generales ubicados en Mejostilla.

ZONA DE ORDENACIÓN 6: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OESTE

En esta zona de ordenación no se ha delimitado ninguna área de planeamiento específico en suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de unidades de actuación urbanizadora.

Únicamente se delimita un ámbito con gestión, donde lo que se realiza es la obtención de dotaciones por reparcelación, sin aumento de edificabilidad. Este ámbito es:

APE 15.01

En la Zona de Ordenación, se mantienen básicamente las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior.

No se ha definido tampoco ningún ámbito en que se haya concedido aumento de edificabilidad en esta Zona de Ordenación Urbanística.

No existe por tanto modificación en las condiciones de partida de esta ZOU.

ZONA DE ORDENACIÓN 7: CAPELLANÍAS

En esta zona de ordenación no se ha delimitado ningún área de planeamiento específico en suelo urbano no consolidado, a desarrollar en régimen de unidades de actuación urbanizadora.

Por otra parte se ha definido un ámbito al que se ha atribuido un aprovechamiento objetivo superior al existente, siendo las cesiones del 15% del incremento al tratarse de un incremento para uso terciario. La cesión se ha efectuado sobre la misma parcela. Esto se indica en su ficha correspondiente. Este ámbito es:

APE 09.01.

En el resto de la Zona de Ordenación 7, se mantienen básicamente las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior, y no se produce incremento de aprovechamiento residencial.

ZONA DE ORDENACIÓN 8: CHARCA MUSIA

El único ámbito delimitado en suelo urbano no consolidado en esta ZOU, es un área de planeamiento específico, de uso terciario:

APE 32.01

Por tanto no se produce aumento de edificabilidad residencial alguno. Para este ámbito, al tener que efectuar reurbanización para acoger los nuevos usos, efectuando ordenaciones de reforma urbana, la LSOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, por tratarse de uso terciario, cesión que ha sido efectuada en la unidad, según se indica en su ficha correspondiente.

No se ha definido ningún ámbito en que se haya concedido aumento de aprovechamiento en esta Zona de Ordenación Urbanística.

En el resto de la Zona de Ordenación, se mantienen básicamente las condiciones de edificación existentes en el suelo urbano consolidado, provenientes del Plan anterior.

ZONAS DE ORDENACIÓN 9: UNIVERSIDAD

En la Zona de Ordenación 9, Universidad, no se han delimitado unidades de actuación urbanizadora ni de aumento de aprovechamiento.

OTRAS ZONAS DE ORDENACIÓN

Por último, se han delimitado dos grandes áreas de planeamiento remitido en suelo urbano no consolidado, ubicadas en zonas de deficiente urbanización, como son el núcleo de Estación Arroyo-Malpartida y el Polígono Ganadero. La operación se realiza sobre los núcleos completos, con edificabilidad residencial inferior a 1m²/m² en el caso de Estación Arroyo-Malpartida, y sin edificabilidad residencial en el caso del Polígono Ganadero. Al tener que efectuar reurbanización para acoger los nuevos usos, efectuando ordenaciones de reforma urbana, la LSOTEX indica una cesión del 35% del aprovechamiento objetivo total, para el uso residencial, y del 15% del ámbito para el uso industrial o terciario, cesión que deberá ser efectuada en cada una de las unidades, según se indica en su ficha correspondiente, en el momento de su desarrollo.

