

ÍNDICE

1. MEMORIA

1.1. Antecedentes

1.2. Información general

- 1.2.1. Características del territorio
- 1.2.2. Estructura de la propiedad del suelo

1.3. Información urbanística

- 1.3.1. Criterios y objetivos de ordenación
- 1.3.2. Delimitación del área de planeamiento
- 1.3.3. Delimitación de la unidad de ejecución
- 1.3.4. Gestión y ejecución de la actuación
- 1.3.5. Ejecución de la ordenación
- 1.3.6. Desarrollo de la ordenación
- 1.3.7. Objetivos y características de la ordenación del territorio

1.4. Afecciones físicas y legales

- 1.4.1. Líneas eléctricas
- 1.4.2. Z.E.P.A
- 1.4.3. Arroyo Aguas Vivas
- 1.4.4. Afecciones arqueológicas
- 1.4.5. Construcciones existentes

2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1. Delimitación y usos

2.2. Descripción de la ordenación propuesta

2.3. Conexiones con los sistemas generales

2.4. Aprovechamientos

2.5. Justificación de estándares urbanísticos y reserva de terrenos para dotaciones

2.6. Asignación de usos

2.7. Viviendas protegidas

2.8. Zonificación y usos proyectados

- 2.8.1. Zonificación
- 2.8.2. Reserva de suelo para dotaciones públicas.
- 2.8.3. Cesiones al Patrimonio Municipal.
- 2.8.4. Reserva de suelo para dotaciones públicas de Sistemas Locales
- 2.8.5. Sistema local viario y aparcamientos
- 2.8.6. Sistema de espacios libres.
- 2.8.7. Uso dotacional equipamiento.
- 2.8.8. Uso terciario.

2.9. Adecuación de la ordenación propuesta a los condicionantes urbanísticos

2.10. Características cuantitativas de la ordenación

2.11. Determinaciones de actuación

2.12. Cuantificación y localización del suelo de cesión

2.13. Sistemas generales adscritos

2.14. Usos lucrativos propuestos

2.15. Afecciones

2.16. Resumen estudio hidrológico

3. CUADRO RESUMEN

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. Normas generales de uso

4.1.1. Condiciones comunes a todos los usos

4.2. Normas generales de urbanización

4.3. Normas generales de edificación

4.4. Ordenanzas particulares de la zona

4.4.1. Condiciones particulares de la edificación en bloque abierto

4.4.2. Condiciones particulares de la edificación unifamiliar

4.4.3. Condiciones particulares del uso terciario

5. PLAN DE ETAPAS

5.1. Objeto y descripción de las etapas

5.2. Ejecución de la urbanización de cada fase

5.3. Fases de ejecución

5.4. Alternativas al Plan propuesto

5.5. Cesión de la Urbanización

6. PLANOS:

Planos de información

1. Situación en la ciudad
2. Situación
3. PGM. Clasificación del Suelo y S. G. Calificación del Suelo Urbanizable. 1
4. PGM. Clasificación del Suelo y S. G. Calificación del Suelo Urbanizable. 2
5. Estructura de la Propiedad. Suelo Bruto
6. Estructura de la Propiedad. S. G. EG.1-01
7. Estructura de la Propiedad. S. G. EG.1-02
8. Topográfico
9. Afecciones existentes

Planos de planeamiento

10. Ordenación
11. Fases
12. Cesiones
13. Aparcamientos

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo de la Agrupación de Interés Urbanístico del S.1.05b del PGM de Cáceres, domiciliada en la calle Avda. Hernán Cortés, número 5, de Cáceres.

Tras el levantamiento topográfico, las notas simples y certificaciones catastrales obtenidas sobre el terreno de las diferentes fincas que conforman los límites del sector, se ha constatado una superficie del ámbito de 284.163 m².

Este documento se redacta conforme a las prescripciones exigidas por el plan general de ordenación urbana, la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sus modificaciones y los reglamentos en vigor que le son de aplicación.

Es continuación del desarrollo de planeamiento tras la aprobación definitiva de la Consulta Previa el día 18 de febrero de 2016 y publicada en el DOE el 8 de abril de 2016 y forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Ejecución del Sector S.1.05b de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres.

El Sector S.1.05b surge como resultado de la modificación realizada sobre el Plan General Municipal de Cáceres, en el que se dividió el Sector S.1.05 en otros dos sectores exactamente iguales en cuanto a su aprovechamiento urbanístico (S.1.05a y S.1.05b). Esta modificación fue aprobada definitivamente el 12 de junio de 2015 y publicada en el DOE el 2 de julio de 2015.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

1.2.1. Características del territorio

La zona donde se proyecta este Plan Parcial está situada en el norte de la ciudad, entre la Ronda Norte por el sur; el API 12-01 “Residencial Ronda” y API 11-01 “Montesol II”, por el este; el Sector S.1.05a, por el oeste y el sector S.1.13 por el norte. Tiene todos sus accesos desde la Ronda Norte y desde el API 12-01 “Residencial Ronda”.

La topografía es ondulante, atravesado por el arroyo de Aguas Vivas de escasa importancia.

La zona alta del sector se asienta en la cota 384 y desciende hasta las 357 en el límite con el Sector S.1.13.

Los terrenos afectados por este Plan Parcial tienen poco aprovechamiento en la actualidad y escaso valor paisajístico, siendo su utilización como terreno de pastos sin labor alguna, coexistiendo con una vivienda unifamiliar, y unas construcciones ganaderas con una superficie de total de 831 m² construidos.

Geológicamente, el Sector está constituido en su mayor parte por materiales sedimentarios de edad Precámbrica típicos de las llanuras cacereñas, encontrándose pizarras y grauvacas con distintos niveles de alteración y dureza.

El sector no es atravesado por ningún camino, tan solo existe uno de acceso a las construcciones descritas.

Por la zona objeto de este desarrollo transcurren dos líneas de media tensión propiedad de Iberdrola (línea de 20 KV) y Eléctricas Pitarch (línea de 13,6 KV).

1.2.2. Estructura de la propiedad del suelo

1.2.2.1 Propietarios del Sector Bruto

PROPIETARIOS			FINCAS REGISTRALES					
			Finca Registral nº: 4955		Finca Registral nº: 6016	Finca Registral nº: 74582		
			REFERENCIAS CATASTRALES					
			10900A014000510001QU		10900A014000460000MA 10900A014000470001QZ		10900A014000400000ME	
			Superficie: 84.140,00 m²		Superficie: 171.899,00 m²		Superficie: 28.124,00 m²	
1	Propiedades Cacereñas, S.L.				100,00%	171.899,00 m²		
2	Progemisa						8,000000%	2.249,92 m²
3	María Teresa Arias Gutiérrez		22,500000%	18.931,50 m²			11,250000%	3.163,95 m²
4	María Salud Arias Gutiérrez		22,500000%	18.931,50 m²			11,250000%	3.163,95 m²
5	Tarsilia Arias Gutiérrez		14,500000%	12.200,30 m²			5,000000%	1.406,20 m²
6	Carlos Manuel Carrasco Azcona		2,611566%	2.197,37 m²			9,200200%	2.587,46 m²
7	Andrés Herranz Soler Mª Dolores Elizalde González		4,125237%	3.470,97 m²			6,416800%	1.804,66 m²
8	Nieves María Fernández Moreno		3,000688%	2.524,78 m²			4,500000%	1.265,58 m²
9	José Luis Javato González		9,534000%	8.021,91 m²			2,500000%	703,10 m²
10	María Carmen Núñez Muñoz						2,052500%	577,25 m²
11	Joaquín Antonio Castro Jesús		0,944400%	794,62 m²			0,860533%	242,02 m²
12	Francisco Javier Castro Jesús		0,614400%	516,96 m²			0,695533%	195,61 m²
13	Raquel Castro Jesús		0,614400%	516,96 m²			0,695533%	195,61 m²
14	Cristina Fdez. De La Mela Núñez						0,611875%	172,08 m²
15	Miriam Fdez. De La Mela Núñez						0,611875%	172,08 m²
16	José Mª Fdez. De La Mela Núñez						0,611875%	172,08 m²
17	Ignacio Fdez. De La Mela Núñez						0,611875%	172,08 m²
18	José Mª Fdez. De La Mela Jambrina		0,400000%	336,56 m²			0,200000%	56,25 m²
19	Vicente Rodríguez Cordovilla Mª Del Carmen San Bernabé Martin		1,455125%	1.224,34 m²			0,600000%	168,74 m²
20	Ricardo Juan Criado Arce		0,957927%	806,00 m²			0,250200%	70,37 m²
21	Carlos Manuel Bernáldez Fdez.		0,957927%	806,00 m²			0,250200%	70,37 m²
22	Isabel Nicolás Fermín Ramón Batalla Flores		1,084544%	912,54 m²			0,167100%	47,00 m²
23	Antonia Nicolás Fermín Juan Antonio Tierno Gallardo		0,709734%	597,17 m²			0,167100%	47,00 m²
24	Telesforo Martín Jiménez Antonia Briegas Fernández		1,830688%	1.540,34 m²			0,165000%	46,40 m²
25	Indalecio Jesús Santos Paula Macías Cumbreño		0,330000%	277,66 m²			0,165000%	46,40 m²
26	Joaquín Jesús Macías María Nieves Briega Caro		0,749517%	630,64 m²			0,083400%	23,46 m²
27	Miguel Ángel Jesús Macías Mª Rocío Arnelas Santos		0,749517%	630,64 m²			0,083400%	23,46 m²
28	Genaro Vaz Folleco		0,255125%	214,66 m²				
29	María Del Carmen Collado Bravo		0,222542%	187,25 m²				
30	Pedro Collado Bravo		0,222904%	187,55 m²				
31	Mercedes Tierno Nicolás		0,185900%	156,42 m²				
32	Juan Antonio Tierno Nicolás		0,187405%	157,68 m²				
33	La Enjarada, S.L.						8,000000%	2.249,92 m²
34	Gabriel Katibi Bitar		0,094798%	79,76 m²				
35	Urbanización y Viv. de Cáceres,S.A.		8,664357%	7.290,16 m²				
36	Magenta						25,000000%	7.031,00 m²
TOTAL			100,00%	84.140,00 m²	100,00%	171.899,00 m²	100,00%	28.124,00 m²
Porcentaje Finca Registral Respecto a la Superficie Bruta (SB)			29,61%		60,49%		9,90%	

SUPERFICIE BRUTA SECTOR (SB)	284.163,00 m²
-------------------------------------	----------------------

Fincas aportadas Sector Bruto:

1.2.2.2. Propietarios de Sistemas Generales adscritos

Desde el PGM 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 el residencial.

El método seguido para la 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 adoptado por el PGM 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.

El PGM establece la distribución de las acciones adscritas e incluidas en casa sector del área de reparto AR.1, estableciendo para el Sector 1.05b la siguiente distribución:

Acciones adscritas	Denominación	Superficie adscrita S.1.05b
EG.1-01	Montaña 1	39.582 m ²
EG.1-02	Parque del Príncipe	35.050 m ²

La Consulta Previa ha sido aprobada junto con la propuesta de los siguientes propietarios:

E.G. 1-01 Montaña I		
Referencia Catastral	Propietarios	Superficie adscrita
10900A021006540000MW	Hermanos Casero Méndez	20.945 m ²
10900A021002140001QA	Miguel Rodríguez Bravo Clara Rodríguez Bravo Pedro Rodríguez Bravo Ángel Rodríguez Bravo Gloria Rodríguez Bravo María Luz Rodríguez Bravo Ana María Rodríguez Bravo	10.580 m ²
10900A021002170000MF	Hermanos Pacheco Lucas CB	170 m ²
10900A021002100000MB	Rafael Gómez Garrido	5.773 m ²
10900A021004580000MU	Clemente Chapado García	2.114 m ²
Total superficie adscrita		39.582 m²

E.G. 1-02 Parque del Príncipe		
Referencia Catastral	Propietarios	Superficie adscrita
10900A018004990000MG	Eugenia Victoria Álvarez Álvarez Isabel Fernández Díaz Diego Fernández Álvarez Roberto Fernández Álvarez Carlos Eugenio Fernández Álvarez Herederos de Javier A. Fdez. Álvarez María Fernández Álvarez Isabel Clara Fernández Álvarez Juan Luis Fernández Álvarez Alfonso Fernández Álvarez	13.963 m ²
5438501QD2753G0000MR	Máximo Ángel Matas Yuste	15.927 m ²
10900A018000930000MF	Francisco A. Galán Rolo Ricardo Galán Rolo Purificación Galán Rolo	5.160 m ²
Total superficie adscrita		35.050 m²

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La zona de actuación esta sometida a la normativa marcada por la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres en los siguientes apartados.

Denominación:	S. 1.05b
Figura de planeamiento:	Plan Parcial
Prioridad:	I
Iniciativa de planeamiento:	Privada
Gestión:	Indirecta
Área de Reparto:	AR.1
Aprovechamiento medio:	0,350179

Se adjunta ficha del Sector S.1.05b incluida en el Plan General Municipal de Cáceres

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
DENOMINACIÓN:	S. 1.05b	S. 1.05b
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA: 3,4/1,2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*	
PRIORIDAD:	I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:	AR.1	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM (SN +SGI+SGA):	358.796	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (SN+SGE+VP+SGI):	284.163	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (SN):	284.163	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SGE):	0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGA):	(según tabla AR.1)	74.632 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VPE):	0	m²
INTENSIDAD DE USO:	0,470	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	35	Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	986	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	668	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	100.167 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	33.389 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD	133.556 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	46.968 m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	28.416 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	26.711 m²	--- m²
TOTALES:	102.095 m²	--- m²

OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de Dotaciones exigidas por la LSOTEX.

Se deberá incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación, repartiendo en el resto del ámbito la edificabilidad y algunas cesiones menores de espacios libres y dotacionales.

Las superficies mayores de dotaciones se localizarán en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas.

Se ordenará el ámbito de la norma zonal 4.2, en torno a las vías principales, buscando la unidad espacial y una misma alineación a lo largo de éstas. La altura máxima es de 5 plantas.

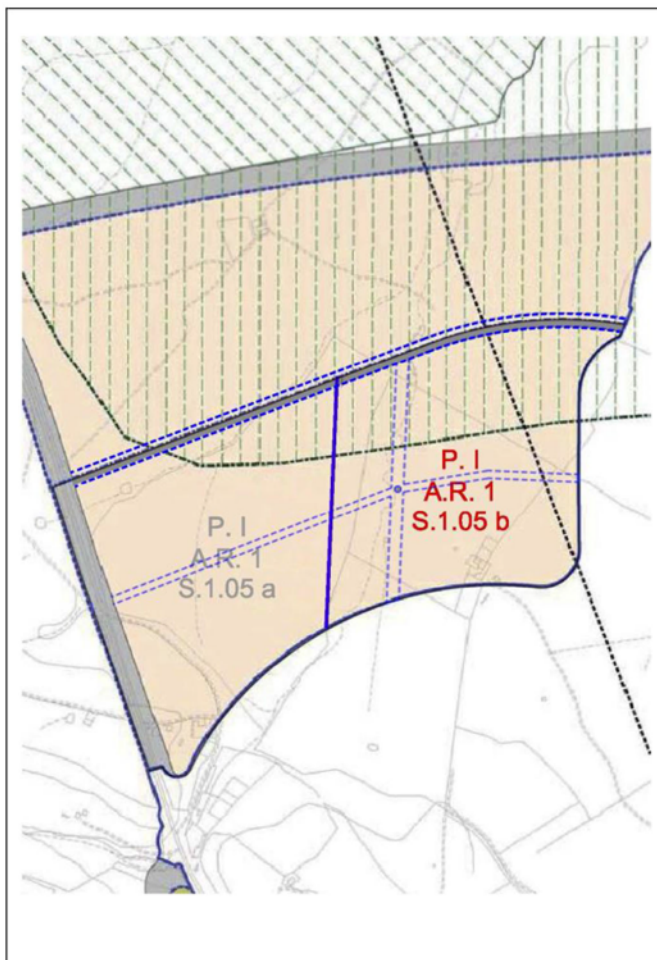
Las manzanas interiores se organizarán con bloque abierto, norma zonal 5.1, y un máximo de 5 plantas en viarios principales y cuatro en interiores. No será de aplicación obligada el retranqueo a alineación si se justifica en la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 150 m².

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LSOTEX.

La ordenación de esta área está sometida a informe previo vinculante de la Consejería de Medio Ambiente, en la zona ZEPA.

Se proyectarán los dos viales transversales (este-oeste) correspondientes al sistema local viario para que exista acuerdo entre ellos y los del sector S.1.05 a.



1.3.1. Criterios y objetivos de la ordenación

Los criterios y objetivos de la presente redacción del Plan Parcial no supone cambio alguno de los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, ni de su sistema de comunicación ni de los viales previstos, solamente una redistribución de los mismos y de las manzanas edificatorias para facilitar su desarrollo por fases. Los criterios son los siguientes, en los que, también, se recogen las observaciones incluidas en la ficha del sector:

1. Conseguir una actuación integrada en el medio sin coartar las posibilidades de crecimiento futuro y estableciendo un reparto de las tipologías con los requerimientos de sostenibilidad y movilidad marcados en el PGM con la premisa de hacer viviendas sostenibles en barrios sostenibles que configuren la ciudad sostenible
2. Compatibilizar un sistema de accesos al sector y viario de distribución con esa división poligonal garantizando un acceso rodado equilibrado a cada una de las manzanas.
3. Agotar el aprovechamiento tipo adjudicado para el sector con las tipologías, número de viviendas y edificabilidades que para cada una de las tipologías ha definido el PGM, acudiendo a fórmulas que aproximen las determinaciones cuantitativas a la realidad inmobiliaria del momento con objeto de asegurar el desarrollo de la actuación pero sin coartar las posibilidades del futuro en un marco actual sobre el sector inmobiliario creando, para ello, desde el marco normativo, un producto flexible, con capacidad de adaptación al futuro y entendiendo la sostenibilidad como la facultad que la generación actual posee para satisfacer nuestras necesidades, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras, para satisfacer las suyas propias, ecourbanismo y deporte, integración de la propuesta con el entorno más próximo, arquitectura bioclimática, etc, que permitan a la propuesta convertirse en un ecosistema o barrio sostenible.
4. Estructurar el Sector de modo que sirva como una zona de expansión urbana de primera vivienda con calidad residencial, creando un equilibrio entre espacios libres y privados de carácter mancomunado, tanto en su superficie como en su ubicación.
5. En cuanto a las tipologías edificatorias se ha establecido una ordenación pormenorizada, que permite la división de las manzanas resultantes en parcelas más pequeñas, que cumplen todos los parámetros que el PGM ha previsto de manera que puedan dividirse en unidades inmobiliarias asequibles a su puesta en el mercado de la demanda actual.
6. Incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación.
7. Localizar las dotaciones en el borde del sector, junto a la Ronda Norte, como protección, tanto de tráfico, como visual y sonora. Una de las dotaciones se establece junto al Sector S.1.05a para permitir, en un futuro, la unión con otro suelo reservado para uso dotacional de ese sector y obtener una reserva de suelo dotacional que permita la implantación de un gran equipamiento si hubiera necesidad de ello.
8. Buscar una ordenación con una baja ocupación que permita organizar las manzanas con edificios abiertos (Norma zonal 5.1) y un máximo de 5 plantas que, junto con las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, doten al sector de amplias zonas abiertas.
9. Ordenar todas las manzanas de viviendas colectivas en viarios principales y las manzanas de viviendas unifamiliares en viarios interiores permitiendo que sean más reducidos por dar servicio a unas zonas de densidad más reducida, consiguiendo que este tipo de viviendas esté más alejado de las vías principales.

10. Dado que el límite por el este del sector es con el Residencial Ronda, en el que se están desarrollando manzanas de viviendas unifamiliares junto a este borde, se considera adecuado continuar con esta tipología por esa zona.

11. Adaptar los viarios a las especiales condiciones orográficas de la zona, previendo su continuidad con los existentes y conectándose a la red actual mediante los nudos correspondientes.

12. El Sector linda con dos sectores sin desarrollar: S.1.05a (oeste) y S.1.13 (norte), con los que se prevé una separación mediante un vial de borde que permita su desdoblamiento en un futuro desarrollo de estos sectores, pero que sean aptos y eficaces hasta ese momento.

13. Ubicar las parcelas necesarias para las infraestructuras de electricidad (Centros de transformación).

1.3.2. Delimitación del área de planeamiento

El Sector se encuentra ubicado en el norte de la ciudad, en una zona de nueva expansión urbanística, junto a sectores casi completamente consolidados.

Está delimitado al sur por la Ronda Norte, principal arteria de circunvalación de la ciudad y desde el que tendrá los accesos; al este se encuentra el Residencial Ronda, lindando por una zona en la que se ubican viviendas unifamiliares; al este linda con el Sector S.1.05a, aún sin desarrollar y por el norte con el Sector S.1.13, también sin desarrollar.

La superficie del ámbito de actuación es de 284.163 m².

La delimitación incluye la totalidad del sector S.1.05b, desarrollándose en un único Programa de Ejecución que contempla siete fases de urbanización.

El uso global es residencial con tipología residencial unifamiliar y plurifamiliar (colectiva) en altura. Se incluye suelo terciario con aprovechamiento trasvasado del uso residencial, tal como permite el P.G.M.

Los equipamientos y dotaciones se distribuyen a lo largo de las arterias principales del sector, permitiendo a una de las parcelas destinadas a reserva de suelo para dotación pública que pueda formar continuación con otra similar que se prevea en el Sector S.1.05a.

1.3.3. Delimitación de la unidad de actuación

A efectos de Gestión se delimita una única Unidad de Actuación, coincidente con el ámbito del área de planeamiento, incluyendo, además, los Sistemas Generales adscritos.

1.3.4. Gestión y ejecución de la actuación

Se establece una gestión indirecta mediante un sistema de compensación, tal como se ha aprobado en la Consulta Previa, tras lo previsto en el artículo 126 de la LSOTEX. Por las dimensiones del sector, y por la propia capacidad de gestión de la empresa promotora se proyecta una única unidad de actuación con un desarrollo por etapas en las diferentes fases que se expondrán más adelante.

1.3.5. Ejecución de la ordenación

La realización íntegra de la ordenación proyectada comporta la ejecución material de las obras de urbanización que se proyectan en el Proyecto de Urbanización del este Programa de Ejecución, y que contiene las especificaciones técnicas de todas las infraestructuras.

La ejecución de las obras a realizar se llevarán a efecto conforme a las fases y plazos establecidos en el Plan de Etapas.

1.3.6. Desarrollo de la ordenación

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación por el que se llevará a efecto la gestión y la ejecución de la ordenación proyectada será el de compensación.

Tal como indica el PGM, el desarrollo de la ejecución de los diversos ámbitos requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a todos los terrenos de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, según indica el artículo 117 de la LSOTEX, de:

a) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades de actuación, que determina y organiza la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito de aquéllas previstas en el Plan (artículos 118 y 124 de la LSOTEX).

b) El Proyecto de Urbanización, en todos los supuestos, conjuntamente o con posterioridad a la redacción del Programa de Ejecución.

Para ello, y con el fin reducir el proceso de aprobaciones por parte de la Administración, se incluye el Proyecto de Urbanización en este Programa de Ejecución.

1.3.7. Objetivos y características de la ordenación del territorio.

Los objetivos funcionales básicos de este Programa de Ejecución son los exigidos en el artículo 118 de la LSOTEX:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización prevista con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad de actuación y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos determinados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el suelo con aprovechamiento objetivo de cesión obligatoria. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse, en su caso, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

Además de estos objetivos funcionales básicos, el P.G.M. prevé en la ficha correspondiente al Sector S.1.05b los siguientes Sistemas Locales, que junto con a los criterios y objetivos descritos en el apartado 1.3.1 de este Plan Parcial forman los condicionantes observados para el trazado de la ordenación prevista.

1.- Se deberá incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación, repartiendo en el resto del ámbito la edificabilidad y algunas cesiones menores de espacios libres y dotacionales.

2.- Las superficies mayores de dotaciones se localizarán en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas.

3.- Se proyectarán los dos viales transversales (este-oeste) correspondientes al sistema local viario para que exista acuerdo entre ellos y los del sector S.1.05a.

1.4. AFECCIONES FÍSICAS Y LEGALES

1.4.1. Líneas eléctricas

Por el Sector S.1.05b, discurren dos líneas de Media Tensión, en sentido norte-sur:

1. Línea de Media Tensión, propiedad de Iberdrola, con una capacidad de 20 KV.
2. Línea de Media Tensión, propiedad de Eléctricas Pitarch, con una capacidad de 13,6 KV.

El Proyecto de Urbanización, adjunto a este Programa de Ejecución, incluye el soterramiento de las dos líneas, que discurrirán por los viales proyectados sin afectar a las parcelas propuestas en la ordenación.

1.4.2. Z.E.P.A

El término municipal de Cáceres está afectado por dos enclaves que forman parte de la Red Natura 2000:

- Zona de Protección para las Aves (ZEPA) Sierra de San Pedro.
- Zona de Protección para las Aves (ZEPA) Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes.

El ámbito de la ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, afecta a la zona norte del Sector S.1.05b, señalado en el plano nº 3, "Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. Calificación del Suelo Urbanizable" de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres y trasladado a los planos nº 6 "Afecciones Existentes" y nº 10 de "Ordenación" de este Plan Parcial.

La Orden de 29 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" (publicado en el DOE el 14 de septiembre de 2009) articula las consideraciones a adoptar en las áreas que se encuentran dentro de su ámbito.

Con la finalidad de asegurar la conservación de sus valores más representativos, posibilitar un adecuado desarrollo de las actividades de uso público y facilitar el sostenimiento y mejora de los

aprovechamientos productivos compatibles, el territorio de la Zona de Interés Regional de Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes se ha dividido en zonas, conforme a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 8/1988, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, estableciendo cuatro zonas.

Tanto el PRUG como el PGM, delimitan el Sector S.1.05b dentro de la zona 4 “Zona de Uso General”, descritas en el punto 4.4 del PRUG:

Son las zonas de la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes de menor calidad ambiental que, a tenor del apdo. 24 del artículo único de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/98, de conservación de la naturaleza y de Lunes, 14 de septiembre de 2009 25278 NÚMERO 177 espacios naturales de Extremadura, pueden ser destinadas, previa Resolución favorable de la Dirección General del Medio Natural, al crecimiento y desarrollo de los cascos urbanos que se encuentren inmersos en él o en sus inmediaciones, que en todo caso precisarán de la aprobación de la correspondiente normativa urbanística de ámbito local y regional, y la legislación sectorial preceptiva.

USOS PERMITIDOS Y USOS AUTORIZABLES EN LA ZONA DE USO GENERAL

En general, y sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales preceptivas, en la Zona de Uso General serán permitidos los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que, de manera tradicional, vinieran desarrollándose en esta zona.

En todo caso, el régimen de Usos Permitidos y Usos Autorizables será el previsto en la Normativa General de Usos recogida en la Sección II del Anexo I del presente Plan.

USOS AUTORIZABLES:

*Son usos autorizables en este espacio natural protegido los sometidos por Ley, **por los instrumentos de planeamiento** o por normas sectoriales específicas a autorización, licencia o concesión administrativa. Las autorizaciones emitidas por la Dirección General del Medio Natural se formularán sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones, licencias o concesiones administrativas fuesen necesarias.*

USOS INCOMPATIBLES EN LA ZONA DE USO GENERAL

Actuaciones o actividades no recogidas entre los usos permitidos en esta zona.

DIRECTRICES DE ACTUACIÓN EN LA ZONA DE USO GENERAL

Favorecer y potenciar las actividades el desarrollo local en el ámbito de la ZIR y su entorno.

1.4.3. Arroyo Aguas Vivas

El arroyo Aguas Vivas discurre por el sector S.1.05b en sentido norte-sur y ha sido uno de los condicionantes más importantes para la ordenación del Sector.

El arroyo se encuentra entubado aguas arriba hasta la llegada a este sector y, a pesar, de haber solicitado la continuación de su entubamiento, la Confederación Hidrográfica del Tajo resolvió que es *criterio general para la protección del dominio público hidráulico mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de entubamiento cuando no sea suficientemente justificado.*

Por ello, se adecua el cauce al suelo urbano previsto, manteniéndolo a cielo abierto y entubándolo únicamente en los cruces de las vías.

Para el desarrollo del planeamiento urbanístico previsto, deberán tenerse en consideración los siguientes condicionantes generales indicados por la Confederación Hidrográfica del Tajo y recogidos en el Anexo IV "Condicionantes generales para el desarrollo del Planeamiento Urbanístico, de la Confederación Hidrográfica del Tajo" de las Normas Urbanísticas, Tomo I, de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres:

- *En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.*
- *De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*
- *Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.*
- *En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.*
- *Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre "cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.*
- *Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.*
- *Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.*

- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica el Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

1.4.4. Afecciones arqueológicas

1.4.4.1. Vía de la Plata

La Vía de la Plata discurre a través del Sector S.1.05b por su lado este, en sentido norte-sur.

Esta Vía se encuentra grafiada como “Afección Arqueológica” en el plano 3, “Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. Calificación del Suelo Urbanizable” de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres

La ficha del Sector S.1.05b, en sus observaciones, establece que *se deberá incorporar la Vía de la Plata que atraviesa el sector de norte a sur, como espacio libre local en la ordenación.*

Por ello, la totalidad de los espacios libres previstos en la ordenación del Sector S.1.05b se sitúan en torno al eje de la Vía de la Plata.

El eje de su trazado ha sido aportado por la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural de Presidencia de la Junta de Extremadura, y coincide exactamente con el aportado por el SIG del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres.

El PGM de Cáceres clasifica la Vía de la Plata como elemento localizado en el Listado 1 “Suelo no urbanizable y urbanizable. Elementos Localizados” del Título VII “Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural” de las Normas Urbanísticas, Tomo I.

En el artículo 7.2.2. “Ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica”, del mismo Título VII, se establece que el ámbito de la servidumbre arqueológica se extiende a cien (100) metros a cada lado del curso. Esta servidumbre se encuentra grafiada en el plano nº 9 “Afecciones existentes” y en el plano nº 10 “Ordenación” del presente Plan Parcial.

Se denomina servidumbre arqueológica a la necesidad de contemplar unas medidas de precaución y respeto ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos.

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 los artículos del Título VII “Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural” de las Normas Urbanísticas, Tomo I del PGM de Cáceres.

El artículo 7.2.4. “Medidas de protección arqueológica” del mismo Título, establece las medidas de aplicación a los elementos con servidumbre arqueológica:

Para los puntos señalados en la normativa como “Reserva Arqueológica” (SUNP-RA), insertos en Suelo Urbanizable, y en Suelo No Urbanizable, no se permitirá ningún tipo de intervención bajo rasante natural. En cuanto a su entorno de protección, cualquier obra de nueva planta o actuación arquitectónica, urbanizadora o de explotación de tierra o piedra que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural, será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial. Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirma la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación par parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art.9 del Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

1.4.4.2. Yacimiento Campofrío

El yacimiento Campofrío se encuentra en la zona sur del Sector, junto a la Ronda Norte.

Este yacimiento se encuentra grafiado con el número “41” en el plano 10, “Elementos y Áreas de Vigilancia Arqueológica en núcleo urbano y entorno. Plan Especial Ribera del Marco” de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres.

El PGM de Cáceres clasifica el elemento nº 41 como elemento localizado en el Listado 2 “Elementos en Núcleo Urbano y Entorno” del artículo 7.2.3. “Listados de elementos con servidumbre arqueológica” del Título VII “Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural” de las Normas Urbanísticas, Tomo I.

En el artículo 7.2.2. “Ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica”, del mismo Título VII, se establece que el ámbito de la servidumbre arqueológica se extiende a un área circundante de la localización puntual delimitada por una circunferencia de doscientos (200) metros de radio. Esta servidumbre se encuentra grafiada en el plano nº 9 “Afecciones existentes” y en el plano nº 10 “Ordenación” del presente Plan Parcial.

Se denomina servidumbre arqueológica a la necesidad de contemplar unas medidas de precaución y respeto ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos.

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 los artículos del Título VII “Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural” de las Normas Urbanísticas, Tomo I del PGM de Cáceres.

El artículo 7.2.4. “Medidas de protección arqueológica” del mismo Título, establece las medidas de aplicación a los elementos con servidumbre arqueológica:

Para los puntos señalados en la normativa como “Reserva Arqueológica” (SUNP-RA), insertos en Suelo Urbanizable, y en Suelo No Urbanizable, no se permitirá ningún tipo de intervención bajo rasante natural. En cuanto a su entorno de protección, cualquier obra de nueva planta o actuación arquitectónica, urbanizadora o de explotación de tierra o piedra que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural, será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial. Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirma la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de sus técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art.9 del Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

1.4.5. Construcciones existentes

En el interior del Sector S.1.05b y, más concretamente, dentro de la finca catastral 10900A014000470001QZ, se encuentran 3 construcciones de uso agrario consistente en varias y naves y una vivienda con superficies de 350 m², 438 m² y 43 m² que resultan una superficie construida total de 831 m².

Estas construcciones deberán demolerse debido a que su estado final estará fuera de ordenación. Para ello se tasarán y valorarán con la finalidad de indemnizar a la propiedad de esos bienes.

2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1. DELIMITACIÓN Y USOS

Manzana	Superficie	Usos	Ordenanza
D-01	11.333,00 m²	Dotacional Equipamiento	Dotacional Equipamiento
D-02	15.378,00 m²	Dotacional Equipamiento	Dotacional Equipamiento
TOTAL	26.711,00 m²		

Manzana	Superficie	Usos	Ordenanza
T-01	19.113,00 m²	Terciario	Terciario
TOTAL	19.113,00 m²		

Manzana	Superficie	Usos	Ordenanza
1	12.722,00 m²	Residencial colectiva protegida	Edificación en Bloque Abierto
2	10.467,00 m²	Residencial colectiva protegida	Edificación en Bloque Abierto
TOTAL	23.189,00 m²		

Manzana	Superficie	Usos	Ordenanza
3	6.553,00 m²	Residencial colectiva libre	Edificación en Bloque Abierto
4	4.392,00 m²	Residencial colectiva libre	Edificación en Bloque Abierto
5	9.693,00 m²	Residencial colectiva libre	Edificación en Bloque Abierto
6	12.821,00 m²	Residencial colectiva libre	Edificación en Bloque Abierto
TOTAL	33.459,00 m²		

Manzana	Superficie	Usos	Ordenanza
7	5.711,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
8	4.797,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
9	5.731,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
10	5.559,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
11	4.797,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
12	6.800,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
13	9.270,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
14	6.565,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
15	4.617,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
16	3.483,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
17	4.232,00 m²	Residencial unifamiliar libre	Edificación Unifamiliar
TOTAL	61.562,00 m²		

Zona	Superficie	Usos
Z1	5.635,00 m²	Dotacional Zonas verdes
Z2	5.231,00 m²	Dotacional Zonas verdes
Z3	8.500,00 m²	Dotacional Zonas verdes
Z4	2.514,00 m²	Dotacional Zonas verdes
Total	21.880,00 m²	

Zona	Superficie	Usos
CT1	37,00 m²	Dotacional Infraestructuras
CT2	37,00 m²	Dotacional Infraestructuras
CT3	37,00 m²	Dotacional Infraestructuras
CT4	37,00 m²	Dotacional Infraestructuras
CT5	37,00 m²	Dotacional Infraestructuras
CT6	37,00 m²	Dotacional Infraestructuras
Total	222,00 m²	

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación que se propone se adecua en sus características generales a lo establecido en el documento del Plan General Municipal de Cáceres para este sector, manteniendo el esquema de zonificación propuesto en la ficha, adaptándolo a la red viaria establecida como sistema local y los viales de los sectores adyacentes, manteniendo la situación de la Vía de la Plata y del cauce del Arroyo Aguas Vivas y ajustando el tipo de suelo al cumplimiento de los objetivos y determinaciones de ordenación vinculantes especificadas en la ficha correspondiente.

La ordenación del sector está condicionada por los siguientes parámetros:

- El PGM propone que se ordene el ámbito de la norma zonal 4.2 en torno a las vías principales, buscando la unidad espacial y una misma alineación a lo largo de estas y organizando las manzanas interiores con bloque abierto, norma zonal 5.1.
- Ubicación de las dotaciones en el borde del Sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección ante el tráfico de éstas.
- Proyección del sistema local viario tal como indica la ficha del PGM, proyectando acuerdos entre ellos y el sector S.1.05a, dos viales en sentido este-oeste y otro en sentido norte-sur.
- El Sector se encuentra junto a las vías Ronda Norte, y la calle Valeriano Gutiérrez Macías, que proporcionarán la entrada al Sector.
- Incorporación de la Vía de la Plata, atravesando el Sector de norte a sur, sobre el eje marcado en el Plan General Municipal, como espacio libre local.
- Obligación de mantener el cauce abierto del Arroyo Aguas Vivas.

Todos estos parámetros condicionan extraordinariamente la ordenación del Sector, estableciendo unos ejes inamovibles sobre los que ordenar las parcelas residenciales, dejando las dotaciones junto a la Ronda Norte con las dos finalidades exigidas: ubicación junto a las vías principales (la principal es la Ronda Norte) y que sirvan de protección ante el tráfico.

Las parcelas residenciales son de dos tipos: colectivas (plurifamiliares) y unifamiliares.

Las parcelas unifamiliares se proyectan junto al Residencial Ronda debido a que en ese sector se ha ubicado esta tipología en la zona limítrofe con el Sector S.1.05b y con ello se le da continuidad a este tipo de viviendas y se consigue establecerlas junto a la Vía de la Plata.

El Plan establece para las viviendas colectivas en este sector dos Normas:

- 4.2 “Edificación en manzana cerrada con patio de manzana tradicional”.
- 5.1 “Edificación en bloque abierto tradicional”.

Ha sido una premisa en la ordenación del sector intentar dotarlo de la mayor cantidad posible de zonas abiertas, mediante sus vías, sus espacios libres y el número de parcelas unifamiliares; por ello, se proyectan manzanas de viviendas colectivas con una baja ocupación que permitan tener espacios libres en el interior de ellas y se ha establecido para todo el sector la tipología 5.1 “Edificación en bloque abierto tradicional”.

2.3. CONEXIONES CON LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema viario

La ordenación propuesta mantiene la delimitación gráfica expresada en la documentación del Plan General Municipal de Cáceres con respecto a los viales del sistema general, introduciendo, dentro de la actuación, los necesarios para permitir la correcta accesibilidad dentro del área y su perfecta conexión con el resto de los sistemas.

Se dota al Sector de vías perimetrales, junto a los Sectores S1.05a y S.1.13, que puedan doblarse cuando se desarrollen estos sectores limítrofes, siendo perfectamente eficaces con el ancho proyectado dentro del Sector S.1.05b para la movilidad prevista.

Superficie de viales: 98.027 m²

Infraestructuras

Además de las infraestructuras habituales de este tipo de Sector, se proyectan las reservas de suelo para los Centros de Transformación previstos.

Reserva de suelo dotacional para infraestructuras: 222,00 m²

2.4. APROVECHAMIENTOS

	P.G.M.	Plan Parcial
Superficie Total del Sector a efectos del cálculo del AM	358.796 m ²	358.796 m ²
Superficie Bruta del Sector	284.163 m ²	284.163 m ²
Superficie Neta del Sector	284.163 m ²	284.163 m ²
Sistemas Generales Adscritos	74.632 m ²	74.632 m ²
Intensidad de Uso	0,470 m ² /m ²	0,470 m ² /m ²
Aprovechamiento Medio	0,350179	0,349574
Superficie edificable	133.556 m ²	133.556 m ²
Aprovechamiento Lucrativo Total	125.643 UA	125.426 UA
Aprovechamiento Patrimonializable (90%)	113.078 UA	112.862 UA
Cesión Ayuntamiento (10%)	12.564 UA	12.564 UA

2.5. JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y RESERVA DE TERRENOS PARA DOTACIONES

Para la obtención de los estándares urbanísticos se tendrá en cuenta lo estipulado por el P.G.M. y por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

2.5.1. Densidad.

Art. 28 Reglamento Planeamiento	PGM	Según Plan Parcial
65 viv/Ha	35 viv/Ha	35 viv/Ha

2.5.2. Reserva Uso Dotacional.

Art. 28 Reglamento Planeamiento Art. único. Catorce.1b LEY 10/2015			Plan Parcial	
Zona Verde	(15m ² /100m ²)	20.033 m ²	Espacios libres – Zonas verdes	21.880 m ²
Equipamientos	(20m ² /100m ²)	26.711 m ²	Dotacional equipamiento	26.711 m ²
TOTAL	(35m ² /100m ²)	46.744 m ²	TOTAL	48.591 m ²

2.5.3. Previsiones de Aparcamientos.

Art. 28 Reglamento Planeamiento	PGM	Plan Parcial
1,5 plaza cada 100 m ² = 2.003 50% carácter público = 1.002	1 plaza cada 100 m ² =1.336	1.363 plazas anexas viario resto privadas

Para el cómputo de las plazas de aparcamiento anexas a viario se han contemplado los vados de salida de vehículos de las parcelas, las paradas de autobús y reservas para contenedores previstas en el Proyecto de Urbanización.

2.6. ASIGNACIÓN DE USOS

El Plan General establece los siguientes usos y tipologías:

Tipología	Edificabilidad
Vivienda libre	100.167 m ²
Vivienda protegida	33.389 m ²
Total	133.556 m²

Además de la edificabilidad máxima, la ficha correspondiente al Sector 1.05b, establece los valores máximos de la intensidad de uso y de la densidad de referencia:

	PGM	Plan Parcial
Intensidad de uso	0,470 m ² /m ²	0,470 m ² /m ²
Densidad de referencia	35 Viv /Ha	35 Viv /Ha

INTENSIDAD USO – PGM			
Superficie Neta Sector: 284.163 m ²			
Tipología	USO/TIPOLOGÍA Sup. parcela tipología/Sup.Neta	Intensidad de uso	Aprovechamiento
RA (Resid.alta densidad)	30,00 %	0,75	63.937 m ²
RM (Resid. media densidad)	30,00 %	0,55	46.886 m ²
RB (Resid. baja densidad)	40,00 %	0,20	22.733 m ²
	100,00 %		133.556 m ²

INTENSIDAD USO – PLAN PARCIAL			
Superficie Neta Sector: 284.163 m ²			
Tipología	USO/TIPOLOGÍA Sup. parcela tipología/Sup.Neta	Intensidad de uso	Aprovechamiento
Residencial colectiva	41,25 %	0,664	77.856 m ²
Residencial unifamiliar	44,83 %	0,374	47.700 m ²
Terciario	13,92 %	0,202	8.000 m ²
	100,00 %		133.556 m ²

Con la tipología propuesta se obtienen 125.426 UA, inferiores a las totales asignadas en el PGM (125.643 UA)

Tipología	Edificabilidad	Coeficiente de homogeneización	Unidades de Aprovechamiento
Residencial colectiva libre	40.189 m ²	1,0	40.189 UA
Residencial colectiva protegida	37.667 m ²	0,7 x 1,0	26.367 UA
Residencial unifamiliar	47.700 m ²	1,1	52.470 UA
Terciario	8.000 m ²	0,80	6.400 UA
Total	133.556 m²		125.426 UA

De la misma ficha se obtienen los usos previstos por el PGM:

USO GLOBAL:

USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:

USO PORMENORIZADO COMPATIBLE:

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

TERCIARIO

2.7. VIVIENDAS PROTEGIDAS

La Ley 10/2015, de 8 de abril, modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece en su artículo único, en el punto catorce, 2:

En el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, de uso residencial, deberá, además, establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan.

Las determinaciones que se establezcan para la efectividad de la garantía a que se refiere el párrafo anterior, se aplicarán en los instrumentos de ordenación y en sus innovaciones, entendiéndose suficiente a tal efecto la observancia de los siguientes criterios:

*En el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a nuevos desarrollos urbanísticos, la superficie de suelo destinada al uso objeto de la garantía no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el **30 %** de la total edificabilidad residencial a materializar en el ámbito de cada sector o unidad de actuación quede sujeto al pertinente régimen de protección pública.*

Superficie residencial prevista en el Plan Parcial: 125.556 m²

$$125.556 \text{ m}^2 \times 30 \% = \mathbf{37.667 \text{ m}^2}$$

Este Plan Parcial, prevé 37.667 m² destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

2.8. ZONIFICACIÓN Y USOS PROYECTADOS

2.8.1. Zonificación

Se parte en todo momento de las directrices del Plan General Municipal, considerando una unidad residencial única e integrada dentro del Plan Parcial que se realiza en la zona. Las directrices generales:

- Ubicación del espacio libre local siguiendo el eje de la Vía de la Plata.
- Ubicación de las dotaciones en el borde del Sector con acceso desde las vías perimetrales, manteniendo una de ellas junto al Sector S.1.05a con la finalidad de una futura ampliación de la superficie prevista para ello si fuera necesario.
- Ordenación de las manzanas de viviendas unifamiliares en torno al espacio libre y junto al Residencial Ronda.
- Proyección de las viviendas colectivas junto a la vía principal de entrada en sentido norte-sur.

2.8.2. Reserva de suelo para dotaciones públicas

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS SECTOR S.1.05b		
	PGM	Plan Parcial
Número de Viviendas Potenciales	994	994
Edificabilidad Máxima Permitida	133.556 m ²	133.556 m ²
Superficie Bruta del Sector Total del Sector	284.163 m ²	284.163 m ²
Plazas de Aparcamientos (1 plaza / 100 m ²)	1.336	1.363
Espacios Libres – Zonas verdes	20.033 m ²	21.880 m ²
Reserva suelo dotación pública equipamientos	26.711 m ²	26.711 m ²
Reserva suelo dotación pública infraestructuras		222 m ²
Total Cesiones	46.744 m ²	48.813 m ²

Artículo 30.3 de la LSOTEX:

3. La previsión de realizar las reservas, así como la determinación de las dimensiones y superficies mínimas de los equipamientos públicos destinados a centros educativos y sanitarios serán las establecidas por las Consejerías competentes por razón de la materia. A estos efectos y para actuaciones de uso residencial, en el trámite de información pública del procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo establecido por los artículos 124.3 y 126.3, la Administración actuante solicitará informe a las citadas Consejerías sobre la necesidad de realizar las reservas de suelo correspondientes a dichos usos en la Actuación, así como sobre sus requerimientos funcionales, tales como dimensiones, ubicación y accesos

2.8.3. Cesión al Patrimonio Municipal

La Ley 15/2001 (LSOTEX), junto con su modificación Ley 10/2015, establece en el artículo 31.2, las entregas de terrenos a la Administración que 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.
- b) La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el **diez por ciento** del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.
- c) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al porcentaje pertinente aplicado a la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto.

Respecto a esta entrega, el PGM de Cáceres establece en la Memoria Descriptiva y Justificativa, en el punto 8.7 “Cuadros de Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable”, la Distribución de las Acciones Adscritas e incluidas en cada sector del Área de Reparto AR.1. Junto con la Consulta Previa se propuso al Excmo. Ayuntamiento de Cáceres los propietarios de esos Sistemas Generales que pasarían a formar parte del Sector S.1.05b, aprobándose la propuesta con los propietarios de Sistemas Generales incluidos en el punto 1.2.2.2 de este Plan Parcial.

Sistemas Generales Adscritos:

74.632 m²

2.8.4. Reserva de suelo para dotaciones públicas de Sistemas Locales

	Superficie	Usos
DOTACIONES EQUIPAMIENTO	26.711,00 m²	
D-01	11.333,00 m ²	Dotacional Equipamiento
D-02	15.378,00 m ²	Dotacional Equipamiento
ESPACIOS LIBRES – Zonas verdes	21.880,00 m²	
Z1	5.635,00 m ²	Zonas verdes
Z2	5.231,00 m ²	Zonas verdes
Z3	8.500,00 m ²	Zonas verdes
Z4	2.514,00 m ²	Zonas verdes
DOTACIONES INFRAESTRUCTURAS:	222,00 m²	
CT1	37,00 m ²	Dotacional Infraestructuras
CT2	37,00 m ²	Dotacional Infraestructuras
CT3	37,00 m ²	Dotacional Infraestructuras
CT4	37,00 m ²	Dotacional Infraestructuras
CT5	37,00 m ²	Dotacional Infraestructuras
CT6	37,00 m ²	Dotacional Infraestructuras
VIARIO:	98.027,00 m²	
TOTAL:	146.840,00 m²	

2.8.5. Sistema Local Viario y Aparcamientos

El sistema local de circulación rodada, una vez ordenado el sector, se dispone según una trama ortogonal de viales adaptada a los dos viarios existentes y a la Vía de la Plata. Está formado por una vía principal perpendicular a la Ronda Norte y prolongación de la calle Los Halcones del API 11-01 "Montesol II", dos vías principales paralelas interiores y el resto de vías más secundarias que conforman las manzanas, articulando de esta forma una trama racional de interconexión entre las diversas parcelas y áreas de la ordenación y de estas con el resto de la ciudad.

Incluidas en el trazado descrito se proyectan las áreas destinadas a estacionamiento público de vehículos, con una capacidad total de 1.363 plazas de aparcamiento, suficientes para cubrir las necesidades correspondientes de todos los usos terciarios, del equipamiento dotacional del sector, y de las plazas exigidas para el total de las viviendas previstas.

2.8.6. Sistemas de Espacios Libres

Los sistemas de espacios libres lo conforman las cuatro zonas verdes previstas, siguiendo el eje de la Vía de la Plata. En una de ellas se prevé la zona destinada al juego de niños, cumpliendo las exigencias de seguridad establecidas para ello.

La superficie total de las 4 zonas destinadas a espacios libres es de 21.880,00 m².

2.8.7. Uso Dotacional Equipamiento

De acuerdo con las directrices del PGM, las reservas de suelo destinadas a uso dotacional de equipamiento se sitúan en el borde del sector con acceso desde las vías perimetrales y como protección del tráfico de éstas. Por ello se agrupan los suelos reservados para uso dotacional junto con el destinado a uso terciario en parcelas ubicadas junto a la Ronda norte, vía principal perimetral con fácil acceso desde ella.

La reserva de suelo para uso dotacional D1, se sitúa junto al Sector S.1.05a con la finalidad de que pueda ser unido a otra parcela dotacional de ese sector y conformar una parcela de mayor dimensión si fuera necesario.

Como se indica en el punto 2.8.2, la Administración actuante solicitará informe a las Consejerías competentes en materia de educación y sanidad sobre la necesidad de realizar las reservas de suelo correspondientes a dichos usos en la Actuación, así como sobre sus requerimientos funcionales, tales como dimensiones, ubicación y accesos

La superficie total de las dos parcelas destinadas a reserva de suelo para uso dotacional de equipamiento es de 26.711 m².

2.8.8. Uso Terciario

Como Uso Pormenorizado Compatible el Plan General Municipal establece el Uso Terciario. Por ello, se han destinado 8.000 m² de edificabilidad para este uso, reservando una parcela con una superficie de 19.113 m². Esa proporción de suelo edificable y parcela se ha establecido en función de los ratios que actualmente están solicitando los operadores para ese tipo de suelo.

Se ha elegido esa ubicación por la misma razón que la justificada para la reserva de suelos destinados a uso dotacional, situándolo junto a la Ronda Norte, enfrente de la parcela destinada a este mismo uso en Montesol II y dotándola de unos cómodos y rápidos accesos desde la Ronda Norte.

2.9. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Del análisis comparativo entre las condiciones programables para el desarrollo de la ordenación urbanística del Sector, recogidas en los epígrafes anteriores de esta Memoria, de la Información, y las características antes descritas, cabe concluir en la idoneidad de la ordenación propuesta respecto de los condicionantes urbanísticos iniciales establecidos y expuestos con anterioridad y, en consecuencia, respecto de las prescripciones y determinaciones del planeamiento general municipal y de la legislación que le son de aplicación.

2.10. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

	PGOU	Plan Parcial
Superficie Total a efectos del cálculo del AM	358.796,00 m ²	358.796,00 m ²
Superficie Bruta Total	284.163,00 m ²	284.163,00 m ²
Superficie Edificable	133.556,00 m ²	133.556,00 m ²
Espacios Libres – Zonas verdes	LEY 10/2015 20.033,00 m ²	21.880 m ²
Suelo Uso Dotación Equipamiento	26.711,00 m ²	26.711,00 m ²
Suelo Uso Dotación Infraestructuras	0,00 m ²	222,00 m ²

Residencial Libre (unifamiliar y colectivo)	100.167,00 m ²	87.889,00 m ²
Residencial Protegido	33.389,00 m ²	37.667,00 m ²
Terciario	0,00 m ²	8.000,00 m ²
Número indicativo de viviendas	994	994

Intensidad de Suelo	0,470 m ² /m ²	0,470 m ² /m ²
Densidad potencial del sector	35 viv/Ha	35 viv/Ha
Superficie Edificable	133.556 m ²	133.556 m ²
Alturas máximas permitidas	5	5
Tipología global	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Aprovechamiento medio	0,350179	0,349575

2.11. DETERMINACIONES DE LA ACTUACIÓN

Reserva de suelo para uso dotacional público de equipamientos	26.711,00 m ²
Reserva de suelo para espacios libres – zonas verdes	21.880,00 m ²
Reserva de suelo para uso dotacional público de infraestructuras	222,00 m ²
Superficie del viario	98.027,00 m ²
Superficie Neta para las parcelas residencial y terciario.	137.323,00 m ²
Superficie total del sector.	284.163,00 m ²

2.12. CUANTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL SUELO DE CESIÓN

ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES	21.880,00 m ²
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EQUIPAMIENTO	26.711,00 m ²
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INFRAESTRUCTURAS	222,00 m ²
TOTAL CESIONES	48.813,00 m ²

2.13. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Acciones adscritas	Denominación	Superficie adscrita S.1.05b
EG.1-01	Montaña 1	39.582 m ²
EG.1-02	Parque del Príncipe	35.050 m ²
Total		74.632 m ²

2.14. USOS LUCRATIVOS PROPUESTOS.

Residencial Colectiva Protegido:

Manzana	Sup. Parcela	Edificabilidad	Aprovechamiento	Viv.	Ordenanza
1	12.722 m ²	20.665,00 m ²	14.465 UA	188	Edificación en Bloque Abierto
2	10.467 m ²	17.002,00 m ²	11.901 UA	154	Edificación en Bloque Abierto
TOTAL	23.189 m²	37.667,00 m²	26.367 UA	342	

Residencial Colectiva Libre:

Manzana	Sup. Parcela	Edificabilidad	Aprovechamiento	Viv.	Ordenanza
3	6.553 m ²	7.871,00 m ²	7.871 UA	66	Edificación en Bloque Abierto
4	4.392 m ²	5.275,00 m ²	5.275 UA	44	Edificación en Bloque Abierto
5	9.693 m ²	11.643,00 m ²	11.643 UA	96	Edificación en Bloque Abierto
6	12.821 m ²	15.400,00 m ²	15.400 UA	128	Edificación en Bloque Abierto
TOTAL	33.459 m²	40.189,00 m²	40.189 UA	334	

Residencial Unifamiliar Libre:

Manzana	Sup. Parcela	Edificabilidad	Aprovechamiento	Viv.	Ordenanza
7	5.711 m ²	4.500,00 m ²	4.950 UA	30	Edificación Unifamiliar
8	4.797 m ²	3.900,00 m ²	4.290 UA	26	Edificación Unifamiliar
9	5.731 m ²	4.650,00 m ²	5.115 UA	31	Edificación Unifamiliar
10	5.559 m ²	4.500,00 m ²	4.950 UA	30	Edificación Unifamiliar
11	4.797 m ²	3.900,00 m ²	4.290 UA	26	Edificación Unifamiliar
12	6.800 m ²	5.550,00 m ²	6.105 UA	37	Edificación Unifamiliar
13	9.270 m ²	7.500,00 m ²	8.250 UA	50	Edificación Unifamiliar
14	6.565 m ²	4.950,00 m ²	5.445 UA	33	Edificación Unifamiliar
15	4.617 m ²	3.300,00 m ²	3.630 UA	22	Edificación Unifamiliar
16	3.483 m ²	2.400,00 m ²	2.640 UA	16	Edificación Unifamiliar
17	4.232 m ²	2.550,00 m ²	2.805 UA	17	Edificación Unifamiliar
TOTAL	61.562 m²	47.700,00 m²	52.470 UA	318	

Terciario:

Manzana	Sup. Parcela	Edificabilidad	Aprovechamiento	Viv.	Ordenanza
T1	19.113 m ²	8.000,00 m ²	6.400 UA		Terciario
TOTAL	19.113 m²	8.000,00 m²	6.400 UA		

2.15. AFECCIONES

Las parcelas resultantes de la ordenación prevista están afectadas por las afecciones descritas anteriormente y representadas en el plano de “Afecciones”.

A continuación se expone un resumen con las parcelas resultantes con las afecciones de cada una de ellas y las acciones necesarias que se describen en el capítulo 1.4 “Afecciones físicas y legales”:

Manzana	AFECCIONES		
	ARROYO AGUAS VIVAS	RESTOS ARQUEOLÓGICOS	
		Yacimiento Campofrío	Vía de la Plata
D-01	Solicitar autorización CHT		
D-02		Evaluación arqueológica	Evaluación arqueológica
T-01	Solicitar autorización CHT	Evaluación arqueológica	
1	Solicitar autorización CHT		
2	Solicitar autorización CHT		
3	Solicitar autorización CHT		
4	Solicitar autorización CHT		
5	Solicitar autorización CHT		
6	Solicitar autorización CHT	Evaluación arqueológica	
7	Solicitar autorización CHT		
8			
9		Evaluación arqueológica	
10			Evaluación arqueológica
11			Evaluación arqueológica
12		Evaluación arqueológica	Evaluación arqueológica
13			Evaluación arqueológica
14			Evaluación arqueológica
15			Evaluación arqueológica
16			Evaluación arqueológica
17			Evaluación arqueológica

2.16. RESUMEN ESTUDIO HIDROLÓGICO

Este Programa de Ejecución contiene un Estudio Hidrológico incluido en el Proyecto de Urbanización.

El cauce del Arroyo Aguas Vivas discurre por el sector S I.05b, afectando al desarrollo del planteamiento urbanístico a ejecutar en el mismo, procediendo en consecuencia la determinación de las correspondientes llanuras de inundación y su afección. El Arroyo Aguas Vivas en su discurrir por la urbanización se ha proyectado encauzado en lámina libre utilizándose para la determinación del caudal resultante al inicio del sector el método racional, descrito en la norma 5.2. - I.C Drenaje Superficial de la Instrucción de Carreteras, aprobado el 15 de febrero por la Orden FOM/298/2016, y el cual se desarrolla en el Estudio Hidrológico redactado al efecto. Para el cálculo de este caudal se ha utilizado un periodo de retorno correspondiente a 500 años, conforme a las prescripciones contenidas en la legislación de aguas y en el Plan General Municipal de Cáceres. De la aplicación del método racional, se obtiene un caudal de 14,42 m³/s.

Una vez obtenido el valor de este caudal, se ha dimensionado la sección de encauzamiento del arroyo por el que discurrirá el cauce en régimen de lámina libre. Esta sección tendrá forma de artesa dividida en dos zonas, a través de un cambio en el talud de los cajeros del encauzamiento, siendo considerada la zona superior de la misma como de inundabilidad. Ambas zonas estarán revestidas con escollera. Además, en las zonas donde el encauzamiento cruce con los viales correspondientes del desarrollo urbanístico, la sección será embebida en un marco.

En cuanto a las características geométricas e hidráulicas de la sección, se han determinado las siguientes:

- El tramo del encauzamiento estudiado, tiene una longitud aproximada de 652 m. Posee dos subtramos con pendientes longitudinales distintas. El primer subtramo, del 0+000 al 0+229, posee una pendiente longitudinal del -0,622 % (0,00622 m/m), mientras que el segundo subtramo; 0+229 al 0+656, posee una pendiente del -1,785% (0,01785 m/m).
- Existen dos secciones geométricas que únicamente se diferencian por el ancho de la base superior. Los primeros 168 metros del encauzamiento, la sección tendrá una base superior de 7,80 metros y una altura de 1,80 metros; mientras que en el resto, la base superior será de 6,10 metros y la altura de 1,50 metros. La base inferior será en ambos casos igual a 3,20 metros.
- Desde el punto de vista hidráulico, las secciones críticas se presentan en el tramo anterior al cambio de pendiente longitudinal en el encauzamiento (entre el PK 0+168,2 y el 0+220) concretamente en la sección 7, en la cual se obtiene una calado máximo para la máxima crecida ordinaria y extraordinaria de 500 años de 1,46 metros, sin desbordar en ningún caso las sección proyectada (altura de 1,50 metros).

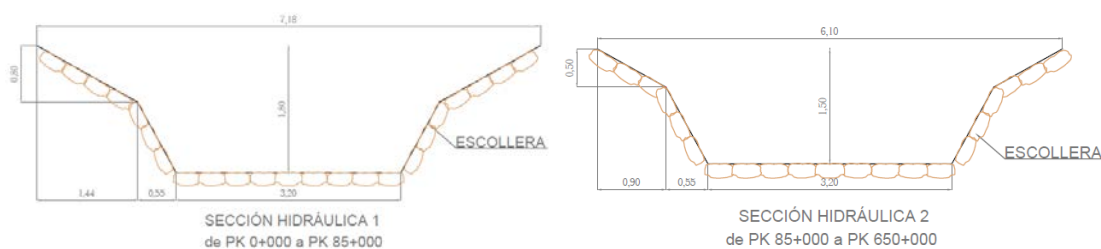


Figura 1. Secciones hidráulicas del encauzamiento tipo del encauzamiento.

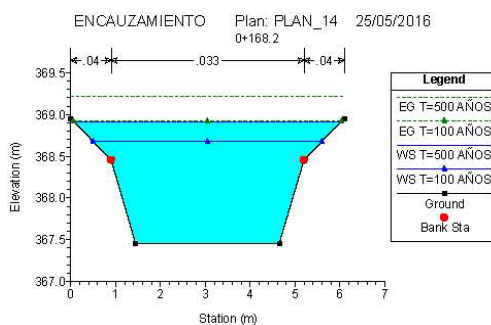


Figura 2. Sección hidráulica crítica (sección 7) obtenida del programa HEC – RAS.

Tras la simulación y comprobación hidráulica se ha verificado que todo el caudal circulante para un periodo de retorno de 500 años discurre por el encauzado previsto, en consecuencia no se producirá afecciones fuera del encauzado previsto, todo ello como queda justificado en los correspondiente anejos de cálculo contenidos en el proyecto de Ejecución de obras redactado al efecto.

3. CUADRO RESUMEN

Superficie Total a efectos del cálculo del AM	358.796,00 m²		
Superficie Bruta Total	284.163,00 m²		
Superficie Edificable	133.556,00 m²		
Aprovechamiento Medio	0,349575		
Aprovechamiento Lucrativo Total	125.426 UA		
Aprovechamiento Patrimonializable (90 %)	112.862 UA		
Cesión Ayuntamiento (10 %)	12.564 UA		
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	Edificabilidad	Coeficientes de homogeneización	Aprovechamientos
Residencial Libre	100.167,00 m²		
Residencial Protegida	33.389,00 m²		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	133.556,00 m²		125.643 UA
APROVECHAMIENTO PLAN PARCIAL	Edificabilidad	Coeficientes de homogeneización	Aprovechamientos
Residencial Libre	87.889,00 m²		92.659 UA
Colectiva	40.189,00 m²	1,0	40.189 UA
Unifamiliar	47.700,00 m²	1,1	52.470 UA
Residencial Colectiva Protegida	37.667,00 m²	1,0 x 0,70	26.367 UA
Terciario	8.000,00 m²	0,8	6.400 UA
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL TOTAL	125.556,00 m²		119.026 UA
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	133.556,00 m²		125.426 UA

RESERVA DE SUELO	
	Sup. Parcela
ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES	
Z1	5.635,00 m ²
Z2	5.231,00 m ²
Z3	8.500,00 m ²
Z4	2.514,00 m ²
TOTAL ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES	21.880,00 m²
DOTACIÓN EQUIPAMIENTO	
D1	11.333,00 m ²
D2	15.378,00 m ²
TOTAL DOTACIÓN EQUIPAMIENTO	26.711,00 m²
DOTACIÓN INFRAESTRUCTURAS	
CT1	37,00 m ²
CT2	37,00 m ²
CT3	37,00 m ²
CT4	37,00 m ²
CT5	37,00 m ²
CT6	37,00 m ²
TOTAL DOTACIÓN INFRAESTRUCTURAS	222,00 m²
TOTAL RESERVA SUELO	48.813,00 m²
VIARIO	98.027,00 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS				
	Sup. Parcela	Edificabilidad	Uds. Aprovechamiento	Viviendas
TERCIARIO				
T-01	19.113,00 m²	8.000,00 m²	6.400 UA	
TOTAL TERCIARIO m²	19.113,00 m²	8.000,00 m²	6.400 UA	
RESIDENCIAL				
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA				
1	12.722,00 m²	20.665,00 m²	14.465 UA	188
2	10.467,00 m²	17.002,00 m²	11.901 UA	154
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	23.189,00 m²	37.667,00 m²	26.367 UA	342
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE				
3	6.553,00 m²	7.871,00 m²	7.871 UA	66
4	4.392,00 m²	5.275,00 m²	5.275 UA	44
5	9.693,00 m²	11.643,00 m²	11.643 UA	96
6	12.821,00 m²	15.400,00 m²	15.400 UA	128
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	33.459,00 m²	40.189,00 m²	40.189 UA	334
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA	56.648,00 m²	77.856,00 m²	66.556 UA	676
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
7	5.711,00 m²	4.500,00 m²	4.950 UA	30
8	4.797,00 m²	3.900,00 m²	4.290 UA	26
9	5.731,00 m²	4.650,00 m²	5.115 UA	31
10	5.559,00 m²	4.500,00 m²	4.950 UA	30
11	4.797,00 m²	3.900,00 m²	4.290 UA	26
12	6.800,00 m²	5.550,00 m²	6.105 UA	37
13	9.270,00 m²	7.500,00 m²	8.250 UA	50
14	6.565,00 m²	4.950,00 m²	5.445 UA	33
15	4.617,00 m²	3.300,00 m²	3.630 UA	22
16	3.483,00 m²	2.400,00 m²	2.640 UA	16
17	4.232,00 m²	2.550,00 m²	2.805 UA	17
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	61.562,00 m²	47.700,00 m²	52.470 UA	318
TOTAL RESIDENCIAL	118.210,00 m²	125.556,00 m²	119.026 UA	994
TOTALES	137.323,00 m²	133.556,00 m²	125.426 UA	994

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. NORMAS GENERALES DE USO

4.1.1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Las condiciones generales de los usos serán las que se establecen en el Título IV “Condiciones Generales de los Usos” en las Normas Urbanísticas de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Cáceres.

Serán de aplicación, además de las condiciones generales, las condiciones de uso residencial, de uso terciario, de uso dotacional en todas sus clases: Equipamiento, Zonas Verdes / Espacios Libres, Comunicaciones (Garaje-Aparcamiento y Redes de Transporte) e Infraestructuras.

En todo caso se deberá cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que fuera de aplicación en cada momento.

4.2. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Las Normas Generales de Urbanización son las que se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería, telefonía, etc existentes en la urbanización.

Las Normas Generales de Urbanización serán las que se establecen en el Título V “Condiciones Generales de Urbanización” en las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

4.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Las condiciones generales de la edificación serán las que se establecen en el Título VI “Condiciones Generales de la Edificación” en las Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres, respecto a:

- Determinaciones Generales
- Condiciones de la Parcela Edificable
- Posición y Ocupación de los Edificios en la Parcela
- Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios
- Condiciones de Habitabilidad de los Edificios
- Condiciones de las Dotaciones de Servicios de los Edificios
- Condiciones de Acceso y Seguridad en los edificios
- Condiciones Estéticas

4.4. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA

4.4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

4.4.1.1. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada en bloque abierto tradicional que no alcanza a constituir manzana.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 2ª de vivienda colectiva.

4.4.1.2. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establece una parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.

4.4.1.3. Edificabilidad

La superficie máxima edificable será la expuesta en el apartado 2.14 (Usos lucrativos propuestos), en donde se establece la edificabilidad máxima para cada una de las manzanas resultantes.

Se permite, en el espacio libre privado de la parcela edificable, la construcción de elementos auxiliares de la edificación, no computables a efectos de edificabilidad, para el uso de conservación de jardines, conserjería, etc., con una superficie máxima total conforme al artículo 6.4.2. “Edificabilidad. Superficie edificada” en su punto 2.i. del PGM de Cáceres.

En caso de segregaciones, la suma total de las edificabilidades asignadas a cada parcela segregada no superara la edificabilidad máxima total asignada a la parcela matriz. Ninguna de las parcelas segregadas podrá tener un coeficiente de edificabilidad mayor de dos con cinco metros cuadrados por cada metro cuadrado ($2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

4.4.1.4. Ocupación

La ocupación sobre rasante de la parcela, siempre que no esté grafiada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo.

Se podrá superar la ocupación máxima indicada, en ambos casos, mediante la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida.

Bajo rasante, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%). La ocupación sobre y bajo rasante podrá ser no coincidente.

4.4.1.5. Posición de la edificación

Con carácter general, cuando la línea de edificación coincida con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo

1. Alineaciones y retranqueos

Podrá coincidir la línea de edificación con la alineación oficial y si no coincidiera, el retranqueo mínimo del plano más externo de la fachada de la edificación será la mitad de la altura ($H/2$) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que de frente la parcela.

Podrá reducirse la distancia indicada en el párrafo anterior mediante un Estudio de Detalle en el que quede justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

2. Separación a linderos

- a) A linderos laterales y posterior. Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos ($2/5$) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.
 - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso de la edificación entre dos medianeras, que deberá realizarse adosada a ambas.

3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, cuando en los paramentos enfrentados se abran huecos de piezas habitables, con un mínimo de seis (6) metros.
- En el caso de presentar sólo huecos de piezas no habitables, la distancia podrá reducirse a $1/3$ de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- Cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos, sobre la fachada del otro, tenga en planta una longitud inferior a diez (10) metros, la distancia entre los paramentos enfrentados podrá reducirse a la mitad de la altura ($H/2$) del edificio más alto, respetando las mismas distancias mínimas.
- Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, debiendo ajardinarse en proporción no inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre de edificación, pudiéndose cerrar por la alineación oficial, según lo establecido en el artículo 6.8.8.

4.4.1.6. Altura de la edificación

La altura de la edificación, no podrá superar las cinco (5) plantas equivalentes a dieciocho con cincuenta (18,50) metros.

4.4.1.7. Plazas de aparcamiento

Las edificaciones deberán establecer, como mínimo, ya sea en el interior del edificio, o cubiertas o descubiertas en el propio solar; una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, y en cualquier caso una por vivienda; así como una plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos.

En el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cualquier clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente en lo relativo a la dotación de plazas de aparcamiento.

La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 “Dotación de Servicios en los Edificios”, de Normas Urbanísticas del PGM de Cáceres.

4.4.1.8. Cerramientos

Las parcelas construidas deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro, completándose hasta un máximo de dos cincuenta metros con cerramientos diáfanos.

4.4.1.9. Usos compatibles

- Industrial, en las clases:
 - Clase a): Industria en general en categoría 2ª (*industria artesanal del Tipo II*), en situación 2ª (*en planta baja*); y en categoría 4ª (*taller artesanal*) en situación 1ª (*en la propia vivienda o plantas superiores de un edificio residencial*).
 - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª (*en planta baja, o en edificio exclusivo*).
- Terciario, en las clases:
 - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (*pequeño y mediano comercio*), y 3ª, en situación 1ª (*compatible en edificio con uso residencial*), en planta baja. La categoría 3ª se admitirá únicamente cuando el acceso para vehículos se produzca a través de un viario de, al menos, veinte metros (20 m) de sección mínima.
 - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (*oficinas técnicas y de venta*), en situación 1ª, en plantas baja y primera, y en situación 3ª (*en edificio exclusivo*); y categoría 3ª (*despachos profesionales*), en situación 1ª, en cualquier planta.
 - Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*en edificio exclusivo*); y en situación 1ª, en plantas baja y primera.
 - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III, V y VI (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 1ª, en planta baja; y en categoría 3ª (*espectáculos*), en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
 - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª, en planta baja y primera.
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª (*en edificio con uso residencial u otros distintos del característico*).

4.4.1.10. Usos prohibidos

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

4.4.1.11. Afección arqueológica.

La parcela 6 se encuentra dentro del ámbito de la afección arqueológica correspondiente al yacimiento Campofrio y se deberán contemplar las medidas de precaución y respeto, ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos, establecidas en el punto 1.4.4.2 de esta memoria.

4.4.1.12. Afección arroyo Aguas Vivas.

Las parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se encuentran dentro de la zona de policía del arroyo Aguas Vivas y deberá, contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

4.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

4.4.2.1. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada, tanto pareada como en hilera, o agrupada, en función de las condiciones de posición de la edificación.
2. Su uso característico es el residencial en su categoría 1 de vivienda unifamiliar.

4.4.2.2. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de parcela:

Parcela destinada a unifamiliar adosada: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados
Parcela destinada a unifamiliar pareada: Doscientos veinticinco (225) metros cuadrados
Parcela destinada a unifamiliar aislada: Trescientos (300) metros cuadrados

- b) Dimensión mínima del lindero frontal:

Parcela destinada a unifamiliar adosada: Seis (6) metros
Parcela destinada a unifamiliar pareada: Nueve (9) metros
Parcela destinada a unifamiliar aislada: Doce (12) metros

4.4.2.3. Edificabilidad

La superficie máxima edificable será la expuesta en el apartado 2.14 (Usos lucrativos propuestos), en donde se establece la edificabilidad máxima para cada una de las manzanas resultantes.

En caso de segregaciones o divisiones materiales, la suma total de las edificabilidades asignadas a cada parcela segregada o dividida no superará la edificabilidad máxima total asignada a la parcela matriz. Ninguna de las parcelas segregadas o divididas podrá tener un coeficiente de edificabilidad mayor de uno con dos metros cuadrados por cada metro cuadrado ($1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

4.4.2.4. Ocupación

La ocupación sobre rasante y bajo rasante de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del setenta por ciento (70%).

Las ocupaciones sobre y bajo rasante podrán ser no coincidentes en proyección, como máximo de un 20 %.

Se permite el semisótano, sobresaliendo un máximo de ciento noventa (190) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo.

4.4.2.5. Posición de la edificación

1. Alineaciones y retranqueos

La separación entre el plano de fachada principal y la alineación oficial será igual o superior a tres (3) metros.

La separación entre el plano de fachada no principal y la alineación oficial será sin retranqueo o igual o superior a tres (3) metros.

2. Separación a linderos

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será sin retranqueo o igual o superior a tres (3) metros.

4.4.2.6. Altura de la edificación

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de ocho (8,00) metros a cornisa desde la cota de origen y referencia de planta baja.

4.4.2.7. Plazas de aparcamiento

Será obligatoria la disposición de al menos una (1) plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta. Se admite el uso de garaje en planta baja, no computando a efectos de edificabilidad los primeros veinte (20) metros destinados a este uso.

4.4.2.8. Cerramientos

La altura máxima del cerramiento de fábrica será de dos con cincuenta (2,50) metros, a excepción de los cerramientos a la vía pública, donde no podrá rebasar un (1) metro de altura, autorizándose a sobrepasar ésta con elementos diáfanos, o setos vegetales, hasta una altura de dos con cincuenta (2,50) metros.

4.4.2.9. Usos compatibles

- Industrial, en las clases:
 - Clase a): Industria en general en categoría 4ª (*taller doméstico*), en situación 1ª (*en la propia vivienda*).
 - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª (*en edificio exento*).
- Terciario, en las clases:
 - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª (*pequeño comercio y mediano comercio*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*).
 - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª (*oficinas técnicas y de venta*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*); y en categoría 3ª (*despachos profesionales domésticos*), en situación 1ª (*en edificio con uso residencial, o en la propia vivienda*), en cualquier planta.
 - Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*en edificio exclusivo*).
 - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 3ª (*en edificio exclusivo*).
 - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª (*en edificio con uso residencial u otros distintos del característico*).

4.4.2.10. Usos prohibidos

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

4.4.2.11. Afección arqueológica.

Las parcelas 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 se encuentran dentro del ámbito de la afección arqueológica correspondiente a la Vía de la Plata y se deberán contemplar las medidas de precaución y respeto, ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos, establecidas en el punto 1.4.4.1 de esta memoria.

Las parcelas 9 y 12 se encuentran dentro del ámbito de la afección arqueológica correspondiente al yacimiento Campofrio y se deberán contemplar las medidas de precaución y respeto, ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos, establecidas en el punto 1.4.4.2 de esta memoria.

4.4.3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

4.4.3.1. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.
2. Su uso característico es el de terciario en todas sus clases y categorías.

4.4.3.2. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de parcela: Mil (1.000) metros cuadrados.
- b) Dimensión mínima del lindero frontal: Diez (10) metros

Para reparcelaciones y segregaciones de parcelas en la que las unidades resultantes contengan unas condiciones inferiores a las establecidas, se requerirá un Estudio de Detalle en el que quede justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, con la finalidad de que sea evaluado por los servicios técnicos municipales que serán los que tendrán la facultad para su autorización.

4.4.3.3. Edificabilidad

La superficie máxima edificable será la expuesta en el apartado 2.14 (Usos lucrativos propuestos), en donde se establece la edificabilidad máxima para cada una de las manzanas resultantes.

En caso de segregaciones o divisiones materiales, la suma total de las edificabilidades asignadas a cada parcela segregada o dividida no superará la edificabilidad máxima total asignada a la parcela matriz. Ninguna de las parcelas segregadas o divididas podrá tener un coeficiente de edificabilidad mayor de uno con cinco metros cuadrados por cada metro cuadrado ($1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

4.4.3.4. Ocupación

La ocupación sobre rasante de la parcela, siempre que no esté grafiada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del setenta por ciento (70%).

Se permite la ocupación bajo rasante que podrá ser del cien por cien (100%). La ocupación sobre y bajo rasante podrá ser no coincidente.

4.4.3.5. Posición de la edificación

Con carácter general, cuando la línea de edificación coincida con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

1. Alineaciones y retranqueos

Podrá coincidir la línea de edificación con la alineación oficial y si no coincidiera, el retranqueo mínimo del plano más externo de la fachada de la edificación será de cinco (5,00) metros.

Podrá reducirse la distancia indicada en el párrafo anterior mediante un Estudio de Detalle en el que quede justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

2. Separación a linderos

- a) A linderos laterales y posterior. Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos (2/5) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.
 - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso de la edificación entre dos medianeras, que deberá realizarse adosada a ambas.

3. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, con un mínimo de tres (3) metros.

4.4.3.6. Altura de la edificación

La altura de la edificación, no podrá superar las cinco plantas equivalentes a 18,50 metros, medidos desde la cara superior del forjado de planta baja.

4.4.3.7. Plazas de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

4.4.3.8. Usos compatibles

- Residencial, en las clases:
 - Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida por vivienda no será superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
 - Clase e): Infraestructuras, con las correspondientes regulaciones y permisos sectoriales.
- Industrial, en las clases:
 - Clase a): Industria, en categoría 2ª, 3ª y 4ª.

- Clase b): Almacenaje.
- Clase c): Servicios empresariales.

4.4.3.9. Usos prohibidos

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

4.4.2.10. Afección arqueológica.

La parcela de uso Terciario se encuentra dentro del ámbito de la afección arqueológica correspondiente al yacimiento Campofrio y se deberán contemplar las medidas de precaución y respeto, ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos, establecidas en el punto 1.4.4.2 de esta memoria.

4.4.2.11. Afección arroyo Aguas Vivas.

La parcela de uso Terciario se encuentra dentro de la zona de policía del arroyo Aguas Vivas y deberá, contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

5. PLAN DE ETAPAS

5.1.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LAS ETAPAS

Constituye el objeto de este Plan de Etapas la definición de los plazos temporales a establecer para la realización de las obras de urbanización en el Sector, correspondientes a la ejecución integral de la ordenación urbanística proyectada.

Las previsiones temporales respecto a la gestión urbanística previa se contienen en la Propuesta de Convenio Urbanístico integrante de este Programa de Ejecución.

De acuerdo con lo establecido en la actuación, los periodos temporales que respecto de las distintas etapas del Plan se señalan a continuación, tendrán en todos los casos la consideración de plazos máximos, pudiendo anticiparse opcionalmente la ejecución de obras correspondiente.

Asimismo, el programa de urbanización contenido en el presente Plan de Etapas podrá ser modificado total o parcialmente mediante la formulación de propuestas alternativas, conformes con las condiciones básicas establecidas en el último epígrafe de este documento.

La urbanización se plantea en siete fases, cuyo inicio de ejecución material estará tras la entrada en vigor del último instrumento necesario para ello y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio, como se indica en el artículo 118.3.b) de la LSOTEX.

Las obras de edificación se podrán simultanear con las obras de urbanización cumpliendo lo establecido en el artículo 157.2 de la Ley de 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

5.2. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE CADA FASE

Las condicionales objetivas y funcionales que ordenan la eventual puesta en servicio de cada una de las fases se han formalizado según los criterios y principios que se indican en la tabla que se acompaña y en donde se han equilibrado los suelos lucrativos con los suelos destinados a dotaciones y espacios libres, de forma que la secuencia de la puesta en carga de cada una de las fases se encuentra compensada y justificada, manteniendo como premisa secuencial la garantía de los servicios básicos de infraestructuras y comunicaciones con la trama de la ciudad existente.

El Sector se ha dividido en siete fases, en las que se han considerado las características funcionales de las infraestructuras existentes y las que hay que ejecutar, de manera que la inversión y la operatividad de la ejecución de las obras de urbanización sean rentables en cada fase. Estas siete unidades de actuación, diferenciadas en su secuencia temporal, son garantía de desarrollo en el marco del mercado inmobiliario actual, en fuerte retroceso, y donde la división temporal es una ayuda para poder desarrollar eficazmente estos suelos.

Las fases constituyen unidades residenciales autónomas con sus tipologías asociadas, reservas de suelo para dotaciones públicas, espacios libres y viario.

Son unidades independientes de infraestructuras, movilidad viaria y encuentro con la ciudad existente. Cada una de las fases será la unidad mínima para simultanear las obras de urbanización junto a las de edificación que en ellas se encuentren.

Cada una de las fases establecidas podrá ser recepcionada definitivamente por el Ayuntamiento de forma independiente siempre que queden ejecutadas y resueltas, según se establece en el

proyecto de urbanización las conexiones exteriores e interiores de las infraestructuras definidas en cada fase.

Las obras de cada fase de urbanización se consideran finalizadas al obtener la recepción definitiva de las mismas.

En cada una de las fases se cederán los terrenos para sistemas generales de viario y los destinados a las dotaciones públicas correspondientes.

La recepción de la cesión de la parte correspondiente al diez por ciento de aprovechamiento lucrativo se realizará junto con la fase en la que se encuentre y su ubicación se definirá en el Proyecto de Reparcelación. Del mismo modo se realizará con las diferentes parcelas que se adjudiquen a cada propietario del Sector y que se definirá en el Proyecto de Reparcelación.

En cualquier caso, las cargas de urbanización de cada fase se repartirán teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 133.2 c) de la LSOTEX. Es decir, *se reclamará el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este caso en proporción estimada a dicha afección.*

5.3. FASES DE EJECUCIÓN

Las fases de ejecución se ajustan a lo establecido en el artículo 118 “Programas de Ejecución: función y objeto” de la LSOTEX, en el punto 3.b) en el que se indica que los Programas de Ejecución *preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.*

FASE 1. 12 meses tras el comienzo de la obra.

FASE 2. 12 meses después de la finalización de la FASE 1

FASE 3. 12 meses después de la finalización de la FASE 2

FASE 4. 6 meses después de la finalización de la FASE 3

FASE 5. 6 meses después de la finalización de la FASE 4

FASE 6. 6 meses después de la finalización de la FASE 5

FASE 7. 6 meses después de la finalización de la FASE 6

EVOLUCIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL SECTOR POR FASES

FASE	Suelo Bruto		Residencial Colectivo		Residencial Unifamiliar		Terciario		Dotaciones		Espacios Libres		Viario		Viviendas	
1	108.482 m²	38,18%	15.400 m²	19,78%	12.750 m²	26,73%	8.000 m²	100,00%	15.489 m²	57,51%	11.014 m²	50,34%	33.282 m²	33,95%	213	21,43%
2	35.930 m²	12,64%	0 m²	0,00%	18.150 m²	38,05%	0 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0 m²	0,00%	11.995 m²	12,24%	121	12,17%
3	24.403 m²	8,59%	0 m²	0,00%	7.800 m²	16,35%	0 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	5.231 m²	23,91%	9.578 m²	9,77%	52	5,23%
4	27.544 m²	9,69%	0 m²	0,00%	9.000 m²	18,87%	0 m²	0,00%	37 m²	0,14%	5.635 m²	25,75%	10.602 m²	10,82%	60	6,04%
5	28.744 m²	10,12%	16.691 m²	21,73%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	14.659 m²	14,95%	140	14,04%
6	25.005 m²	8,80%	7.871 m²	10,11%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	11.333 m²	42,08%	0 m²	0,00%	7.119 m²	7,26%	66	6,64%
7	34.055 m²	11,98%	37.667 m²	48,38%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	74 m²	0,27%	0 m²	0,00%	10.792 m²	11,01%	342	34,41%
TOTAL	284.163 m²	100,00%	77.856 m²	100,00%	47.700 m²	100,00%	8.000 m²	100,00%	26.933 m²	100,00%	21.880 m²	100,00%	98.027 m²	100,00%	994	100,00%
DESARROLLO DE FASES:																
	Suelo Bruto		Residencial Colectivo		Residencial Unifamiliar		Terciario		Dotaciones		Espacios Libres		Viario		Viviendas	
1	108.482 m²	38,18%	15.400 m²	19,78%	12.750 m²	26,73%	8.000 m²	100,00%	15.489 m²	57,51%	11.014 m²	50,34%	33.282 m²	33,95%	213	21,43%
1+2	144.412 m²	50,82%	15.400 m²	19,78%	30.900 m²	64,78%	8.000 m²	100,00%	15.489 m²	57,51%	11.014 m²	50,34%	45.277 m²	46,19%	334	33,60%
1+2+3	168.815 m²	59,41%	15.400 m²	19,78%	38.700 m²	81,13%	8.000 m²	100,00%	15.489 m²	57,51%	16.245 m²	74,25%	54.855 m²	55,96%	386	38,83%
1+2+3+4	196.359 m²	69,10%	15.400 m²	19,78%	47.700 m²	100,00%	8.000 m²	100,00%	15.526 m²	57,65%	21.880 m²	100,00%	65.457 m²	66,77%	446	44,87%
1+2+3+4+5	225.103 m²	79,22%	32.318 m²	41,51%	47.700 m²	100,00%	8.000 m²	100,00%	15.526 m²	57,65%	21.880 m²	100,00%	80.116 m²	81,73%	586	58,95%
1+2+3+4+5+6	250.108 m²	88,02%	40.189 m²	51,62%	47.700 m²	100,00%	8.000 m²	100,00%	26.859 m²	99,73%	21.880 m²	100,00%	87.235 m²	88,99%	652	65,59%
1+2+3+4+5+6+7	284.163 m²	100,00%	77.856 m²	100,00%	47.700 m²	100,00%	8.000 m²	100,00%	26.933 m²	100,00%	21.880 m²	100,00%	98.027 m²	100,00%	994	100,00%

5.4. ALTERNATIVAS AL PLAN PROPUESTO

Dada la autonomía funcional del Sector ordenado, en principio se considera admisible cualquier alternativa modificatoria, total o parcial, de los programas de urbanización, siempre que en el nuevo plan de etapas, al margen de su preceptiva aprobación por la Corporación Municipal, queden cumplimentadas las siguientes condiciones básicas:

- Que en el periodo temporal para la total ejecución de las obras de urbanización del sector no exceda del plazo máximo establecido en la actuación.

- Que en el proceso de urbanización a seguir, conforme al Plan alternativo, posibilite como mínimo, y en las condiciones de dotación los servicios urbanos exigibles.

En todo caso, en la administración del programa a seguir, cualquiera que fuere el Plan de Etapas de ejecución, se consideraran las siguientes facultades opcionales:

- Las magnitudes relativas al número de viviendas y superficies de dotaciones a construir, y a la dimensión superficial del área a urbanizar en cada etapa, podrán ampliarse respecto de las programadas en etapas subsiguientes.

- Asimismo, los plazos de iniciación y ejecución de las obras a realizar en cada etapa podrán anticiparse o reducirse respectivamente.

5.5. CESIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La cesión de las obras de urbanización y de las instalaciones cuya ejecución estuviera prevista en la Ordenación y en el Proyecto de Urbanización redactado al efecto, se efectuarán por la Agrupación de Interés Urbanístico en favor del Ayuntamiento de Cáceres dentro de un plazo no superior a tres meses contados desde la recepción definitiva de las obras por la Agrupación, en cada una de las fases previstas.

En tanto se produzca la cesión en favor del Ayuntamiento la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Agrupación de Interés Urbanístico.

El Proyecto de Urbanización contempla la recepción por fases, considerando las obras y gastos necesarios para ello que serán a cargo de la Agrupación de Interés Urbanístico.

Cáceres, noviembre de 2016

Fdo.: D. Manuel Casero Méndez



1

**PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES**

PLANO:

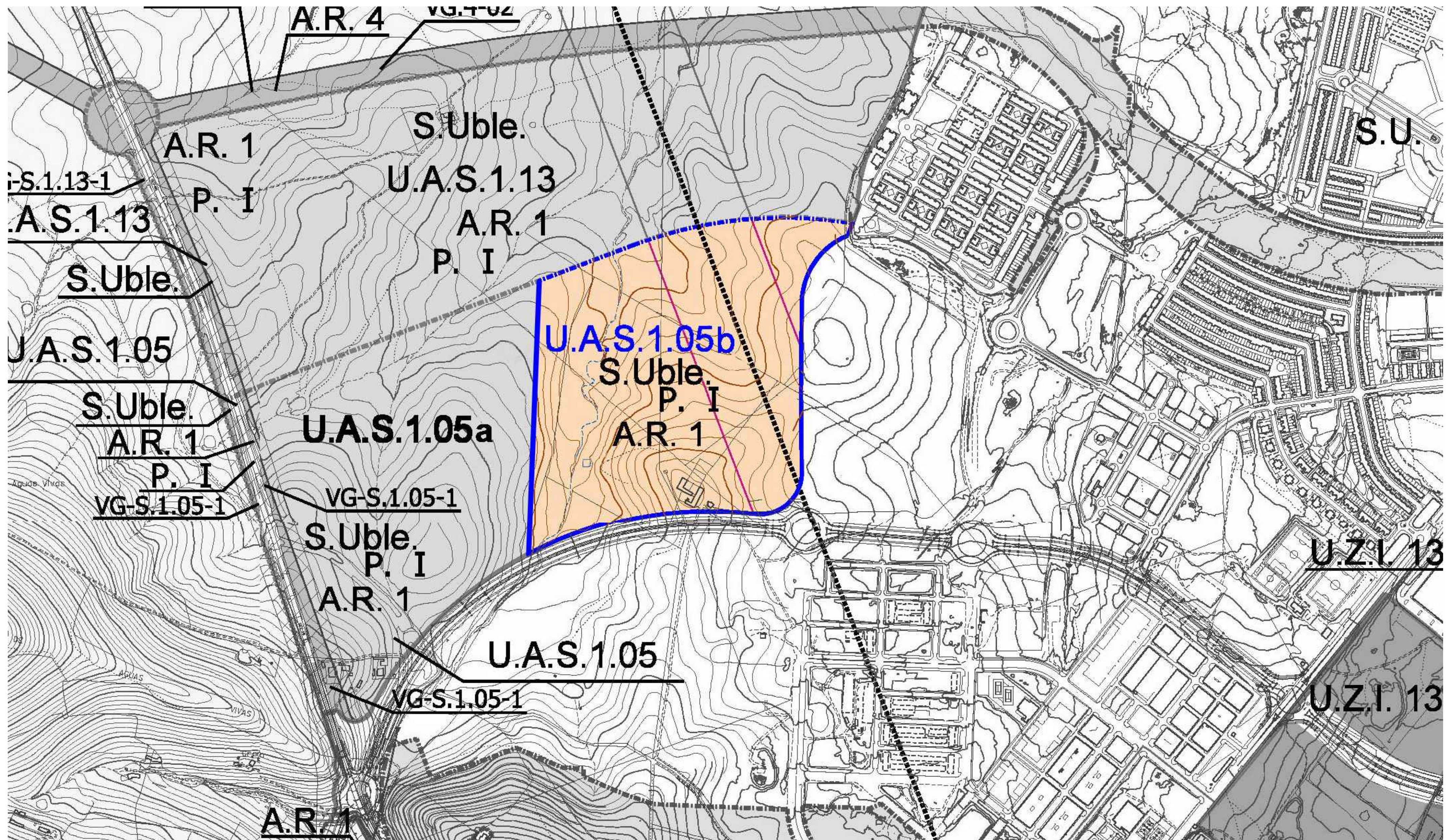
SITUACIÓN EN LA CIUDAD

E: 1/25000

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

JUNIO - 2016



2

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

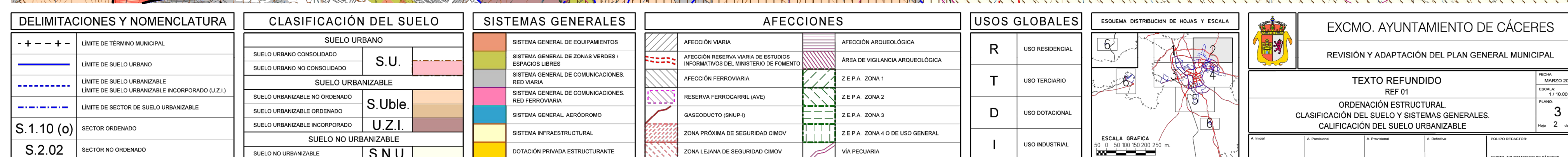
ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

SITUACIÓN

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

E: 1/5000

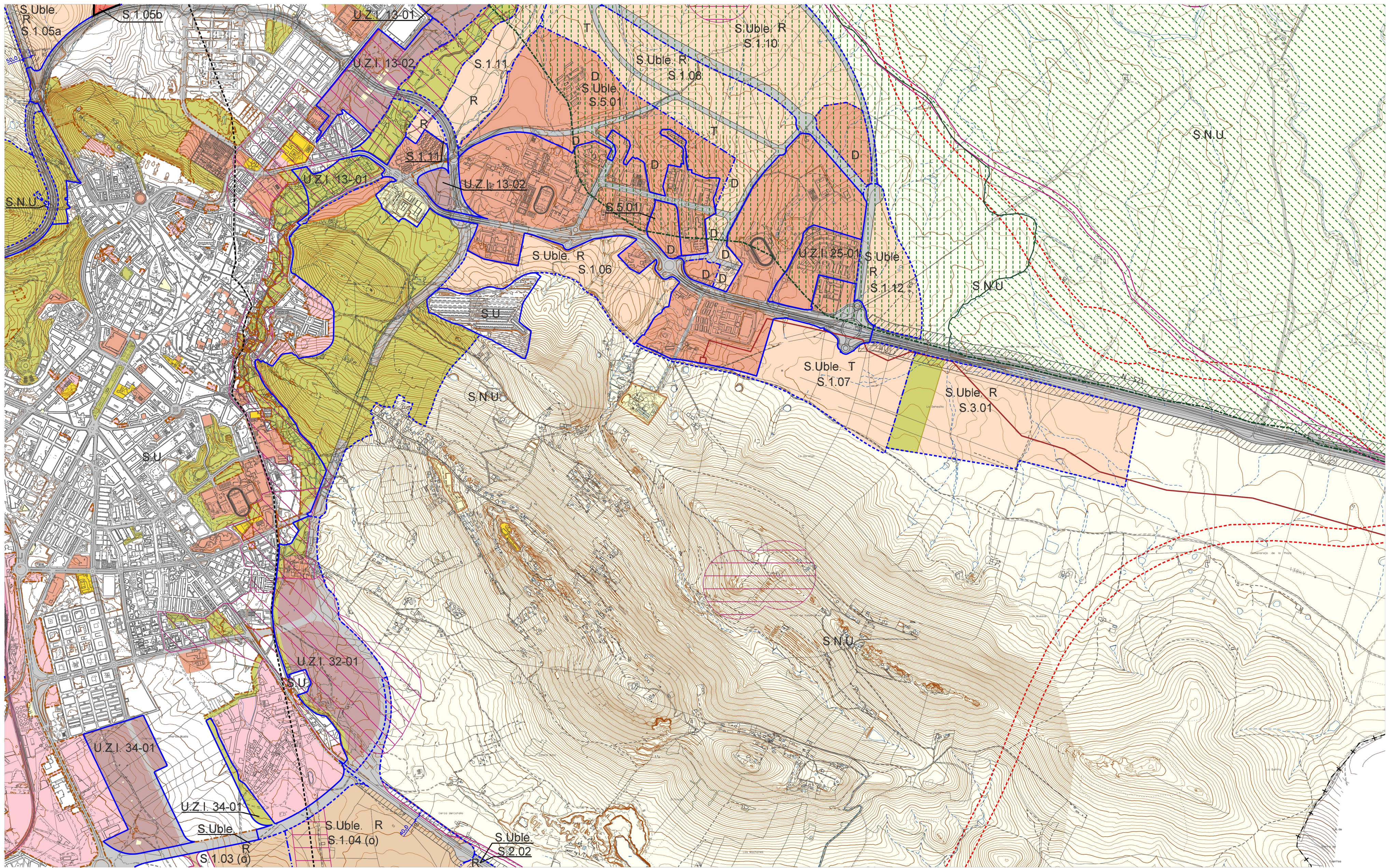
JUNIO - 2016



PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PROPIEDAD:
AGrupación de Interés Urbanístico
del Sector S.1.05b del PGM de Cáceres

JUNIO - 2016



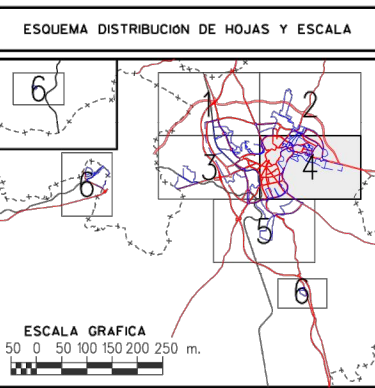
DELIMITACIONES Y NOMENCLATURA	
---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
---	LÍMITE DE SUELO URBANO
----	LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE
----	LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (U.Z.I.)
----	LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
S.1.10 (o)	SECTOR ORDENADO
S.2.02	SECTOR NO ORDENADO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
SUELO URBANO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	S.U.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	S.Uble.
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	U.Z.I.
SUELO URBANIZABLE INCORPORADO	
SUELO NO URBANIZABLE	
SUELO NO URBANIZABLE	S.N.U.

SISTEMAS GENERALES	
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. RED VARIA
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. RED FERROVIARIA
	SISTEMA GENERAL. AERODROMO
	SISTEMA INFRAESTRUCTURAL
	DOTACIÓN PRIVADA ESTRUCTURANTE

AFECCIONES	
	AFECCIÓN VARIA
	AFECCIÓN RESERVA VARIA DE ESTUDIOS INFORMATIVOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO
	AFECCIÓN FERROVIARIA
	RESERVA FERROVIARIA (AVE)
	GASEODUCTO (SNUP-I)
	ZONA PRÓXIMA DE SEGURIDAD CIMOV
	ZONA LEJANA DE SEGURIDAD CIMOV
	AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA
	AREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA
	Z.E.P.A. ZONA 1
	Z.E.P.A. ZONA 2
	Z.E.P.A. ZONA 3
	Z.E.P.A. ZONA 4 O DE USO GENERAL
	VÍA PECUARIA

USOS GLOBALES	
R	USO RESIDENCIAL
T	USO TERCIARIO
D	USO DOTACIONAL
I	USO INDUSTRIAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	
TEXTO REFUNDIDO	
REF 01	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.	
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	
FECHA: MARZO 2015	
ESCALA: 1:10.000	
PLANO: 3	
Hoja 4 de 6	
EQUIPO REDACTOR: AYUNTAMIENTO DE CÁCERES	

4

PLAN PARCIAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

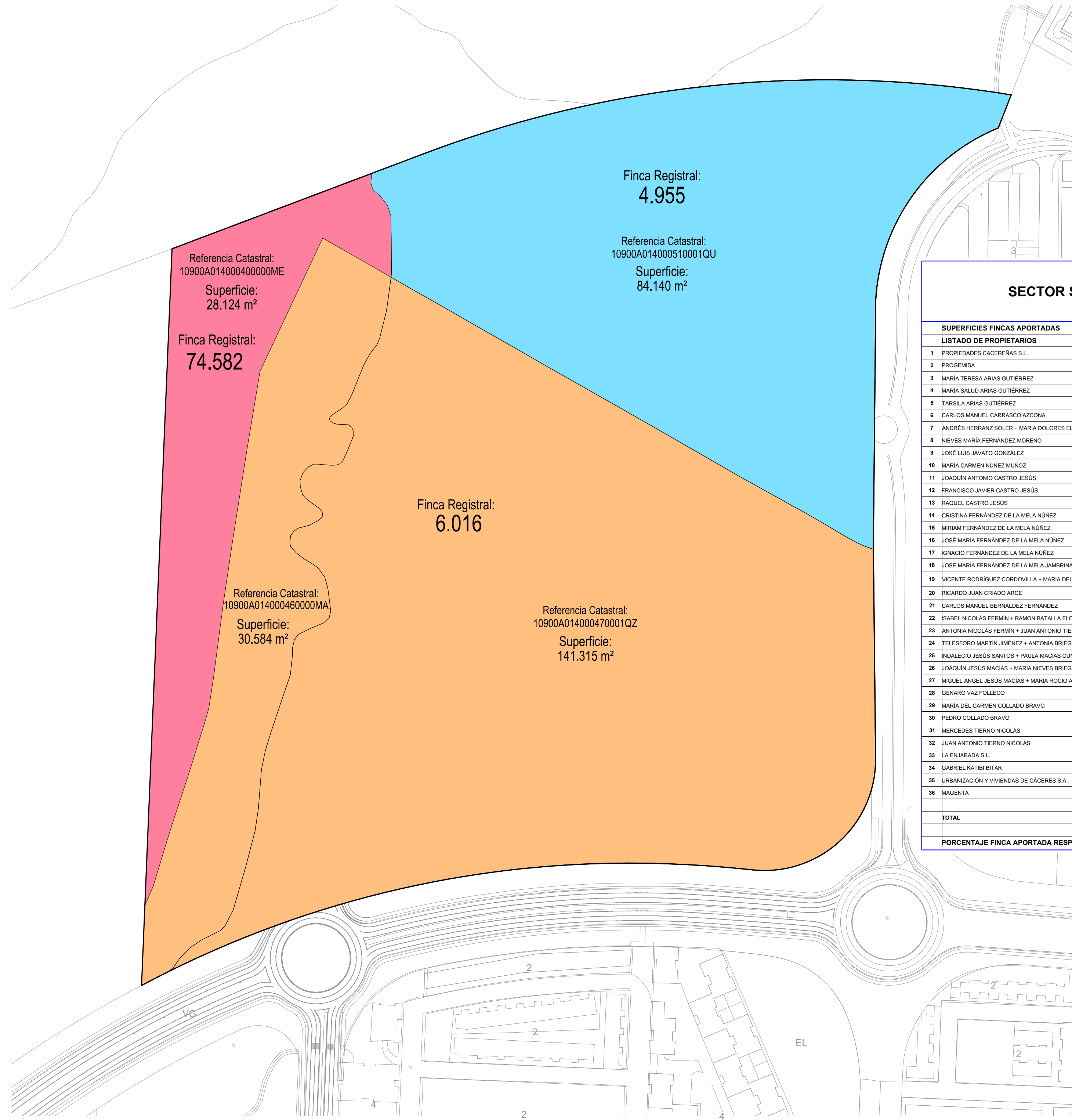
PLANO:
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL P.G.M DE CÁCERES
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES
CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

E: 1/15000

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

JUNIO - 2016



SECTOR S 1.05 b	FINCA REGISTRAL						TOTAL PROPIETARIO	
	4955		6016		74582		m²	% RESPECTO SB
SUPERFICIES FINCAS APORTADAS		84.140 m²		171.899 m²		28.124 m²		
LISTADO DE PROPIETARIOS								
1 PROPIEDADES CACEREÑAS S.L.			100,00%	171.899 m²			171.899 m²	60,493097%
2 PROGEMISA					8,000000%	2.250 m²	2.250 m²	0,791771%
3 MARÍA TERESA ARIAS GUTIÉRREZ	22,500000%	18.932 m²			11,250000%	3.164 m²	22.095 m²	7,775625%
4 MARÍA SALUD ARIAS GUTIÉRREZ	22,500000%	18.932 m²			11,250000%	3.164 m²	22.095 m²	7,775625%
5 TARSILA ARIAS GUTIÉRREZ	14,500000%	12.200 m²			5,000000%	1.406 m²	13.607 m²	4,788273%
6 CARLOS MANUEL CARRASCO AZCONA	2,611566%	2.197 m²			9,200200%	2.587 m²	4.785 m²	1,683835%
7 ANDRÉS HERRANZ SOLER + MARIA DOLORES ELIZALDE GONZÁLEZ	4,125237%	3.471 m²			6,416800%	1.805 m²	5.276 m²	1,856552%
8 NIEVES MARÍA FERNÁNDEZ MORENO	3,006688%	2.526 m²			4,500000%	1.266 m²	3.790 m²	1,333868%
9 JOSÉ LUIS JAVATO GONZALEZ	9,534000%	8.022 m²			2,500000%	703 m²	8.725 m²	3,070424%
10 MARÍA CARMEN NÚÑEZ MUÑOZ					2,052500%	577 m²	577 m²	0,203139%
11 JOAQUÍN ANTONIO CASTRO JESÚS	0,944400%	795 m²			0,860533%	242 m²	1.037 m²	0,364803%
12 FRANCISCO JAVIER CASTRO JESÚS	0,614400%	517 m²			0,695533%	196 m²	713 m²	0,250760%
13 RAQUEL CASTRO JESÚS	0,614400%	517 m²			0,695533%	196 m²	713 m²	0,250760%
14 CRISTINA FERNÁNDEZ DE LA MELA NÚÑEZ					0,611875%	172 m²	172 m²	0,060558%
15 MIRIAM FERNÁNDEZ DE LA MELA NÚÑEZ					0,611875%	172 m²	172 m²	0,060558%
16 JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ DE LA MELA NÚÑEZ					0,611875%	172 m²	172 m²	0,060558%
17 IGNACIO FERNÁNDEZ DE LA MELA NÚÑEZ					0,611875%	172 m²	172 m²	0,060558%
18 JOSE MARÍA FERNÁNDEZ DE LA MELA JAMBRINA	0,400000%	337 m²			0,200000%	56 m²	393 m²	0,138233%
19 VICENTE RODRÍGUEZ CORDOVILLA + MARIA DEL CARMEN SAN BERNABÉ MARTÍN	1,455125%	1.224 m²			0,600000%	169 m²	1.393 m²	0,490242%
20 RICARDO JUAN CRIADO ARCE	0,957927%	806 m²			0,250200%	70 m²	876 m²	0,308403%
21 CARLOS MANUEL BERNÁLDEZ FERNÁNDEZ	0,957927%	806 m²			0,250200%	70 m²	876 m²	0,308403%
22 ISABEL NICOLÁS FERMIN + RAMON BATALLA FLORES	1,084544%	913 m²			0,167100%	47 m²	960 m²	0,337669%
23 ANTONIA NICOLÁS FERMIN + JUAN ANTONIO TIERNO GALLARDO	0,709734%	597 m²			0,167100%	47 m²	644 m²	0,226689%
24 TELESFORO MARTÍN JIMÉNEZ + ANTONIA BRIEGAS FERNÁNDEZ	1,830688%	1.540 m²			0,165000%	46 m²	1.587 m²	0,558393%
25 INDALICIO JESÚS SANTOS + PAULA MACÍAS CUMBREÑO	0,330000%	278 m²			0,165000%	46 m²	324 m²	0,114043%
26 JOAQUÍN JESÚS MACÍAS + MARIA NIEVES BRIEGA CARO	0,749517%	631 m²			0,083400%	23 m²	654 m²	0,230184%
27 MIGUEL ANGEL JESÚS MACÍAS + MARIA ROCIO ARNELAS SANTANO	0,749517%	631 m²			0,083400%	23 m²	654 m²	0,230184%
28 GENARO VAZ FOLLECO	0,255125%	215 m²					215 m²	0,075542%
29 MARÍA DEL CARMEN COLLADO BRAVO	0,222542%	187 m²					187 m²	0,065894%
30 PEDRO COLLADO BRAVO	0,222904%	188 m²					188 m²	0,066001%
31 MERCEDES TIERNO NICOLÁS	0,185900%	156 m²					156 m²	0,055045%
32 JUAN ANTONIO TIERNO NICOLÁS	0,187405%	158 m²					158 m²	0,055490%
33 LA ENJARADA S.L.					8,000000%	2.250 m²	2.250 m²	0,791771%
34 GABRIEL KATIBI BITAR	0,094798%	80 m²					80 m²	0,028069%
35 URBANIZACIÓN Y VIVIENDAS DE CÁCERES S.A.	8,664357%	7.290 m²					7.290 m²	2,565496%
36 MAGENTA					25,000000%	7.031 m²	7.031 m²	2,474284%
TOTAL	100,00%	84.140 m²	100,00%	171.899 m²	100,00%	28.124 m²	284.163 m²	100,00%
PORCENTAJE FINCA APORTADA RESPECTO A LA SUPERFICIE BRUTA (SB)	29,61%		60,49%		9,90%			

5

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR

E: 1/2000

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

JUNIO - 2016



SUPERFICIES ADSCRITAS

SECTOR S.1.05b

E.G. 1-01 Montaña I

①	10900A021006540000MW	20.945 m²
	Hermanos Casero Méndez	
②	10900A021002140001QA	10.580 m²
	Miguel Rodríguez Bravo	
	Clara Rodríguez Bravo	
	Pedro Rodríguez Bravo	
	Ángel Rodríguez Bravo	
	Gloria Rodríguez Bravo	
	María Luz Rodríguez Bravo	
	Ana María Rodríguez Bravo	
③	10900A021002170000MF	170 m²
	Hermanos Pacheco Lucas CB	
④	10900A021002100000MB	572 m²
	Rafael Gómez Garrido	
⑤	10900A021002100000MB	5.201 m²
	Rafael Gómez Garrido	
⑥	10900A021004580000MU	2.114 m²
	Clemente Chapado García	
	Total superficie adscrita	39.582 m²

- SUPERFICIES ADSCRITAS SECTOR S.1.05b
- SISTEMA GENERAL E.G. 1-01 Montaña I

6

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:	ARQUITECTO:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	D. MANUEL CASERO MÉNDEZ
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	PROPIEDAD:
SISTEMA GENERAL E.G.1-01	AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
E: 1/2000	DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES
	NOVIEMBRE - 2016



SUPERFICIES ADSCRITAS
SECTOR S.1.05b
E.G. 1-02 Parque del Principe

①	10900A018004990000MG	13.963 m ²
Eugenia Victoria Álvarez Álvarez Isabel Fernández Díaz Diego Fernández Álvarez Roberto Fernández Álvarez Carlos Eugenio Fernández Álvarez Herederos de Javier Antonio Fernández Álvarez María Fernández Álvarez Isabel Clara Fernández Álvarez Juan Luis Fernández Álvarez Alfonso Fernández Álvarez		
②	5438501QD2753G0000MR	15.927 m ²
Máximo Ángel Matas Yuste		
③	10900A018000930000MF	5.160 m ²
Francisco A. Galán Rolo Ricardo Galán Rolo Purificación Galán Rolo		
Total superficie adscrita		35.050 m ²

- SUPERFICIES ADSCRITAS SECTOR S.1.05b
- SISTEMA GENERAL E.G. 1-02 Parque del Principe

7

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

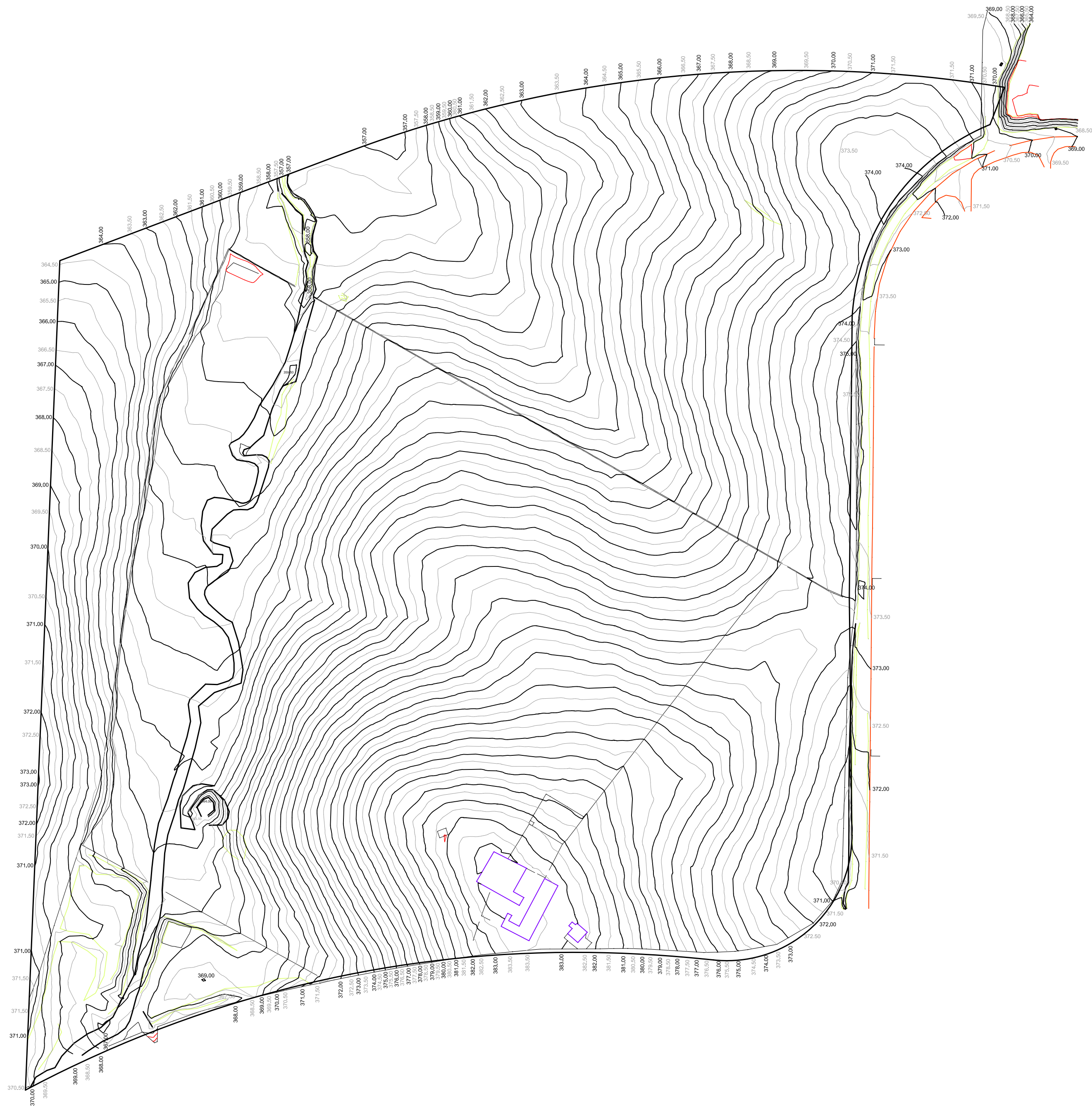
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
SISTEMA GENERAL E.G.1-02

E: 1/2000

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

DICIEMBRE - 2016



8

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

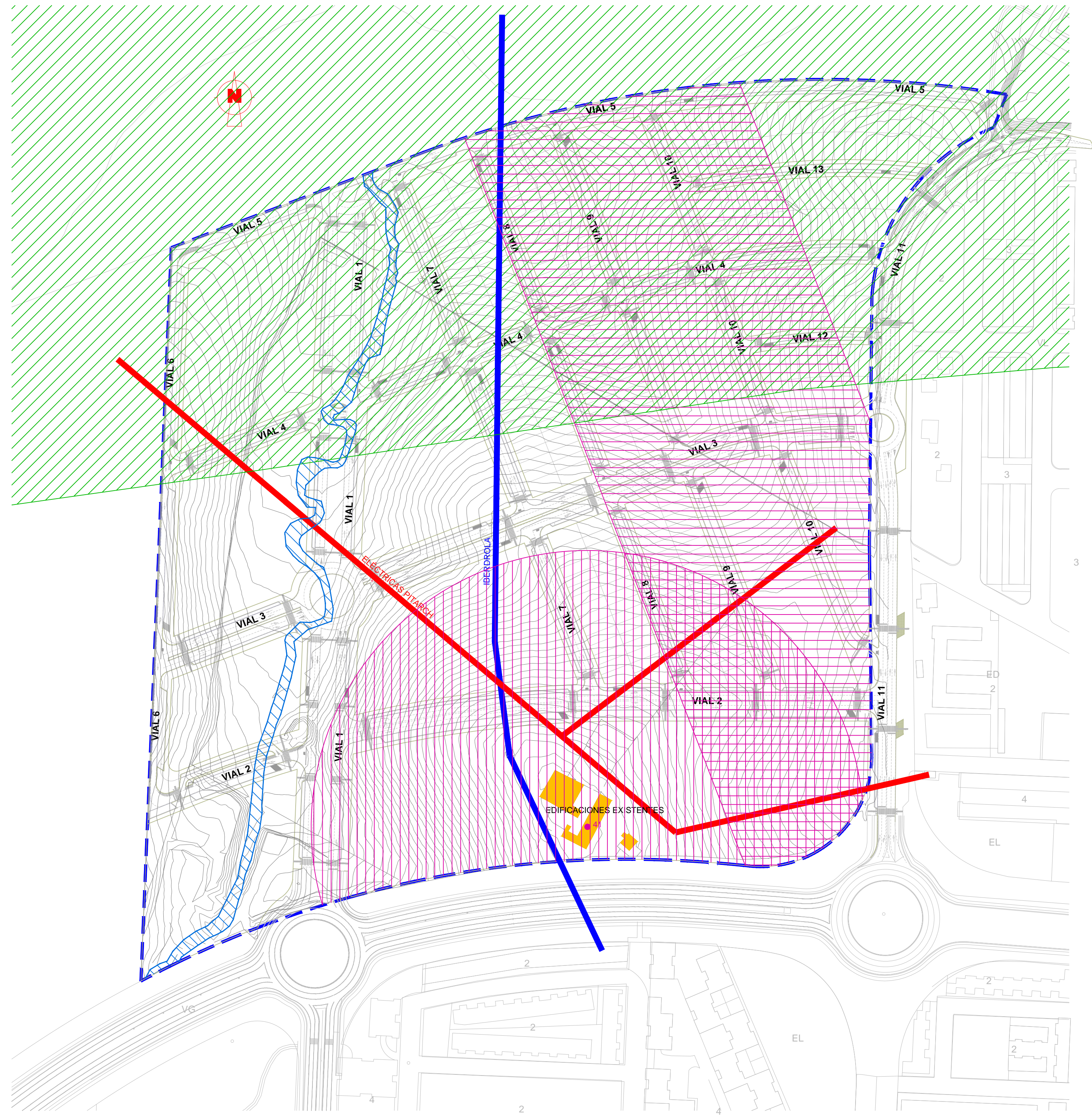
ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ








TOPOGRÁFICO

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

E: 1/2000

JUNIO - 2016



AFECCIONES	
	AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA VÍA DE LA PLATA
	AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA YACIMIENTO CAMPOFRIO
	ZEPA ZONA 4 (USO GENERAL)
	ARROYO AGUAS VIVAS
	LÍNEA ELÉCTRICA, IBERDROLA
	LÍNEAS ELÉCTRICAS, ELÉCTRICAS PITARCH
	EDIFICACIONES EXISTENTES

9

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

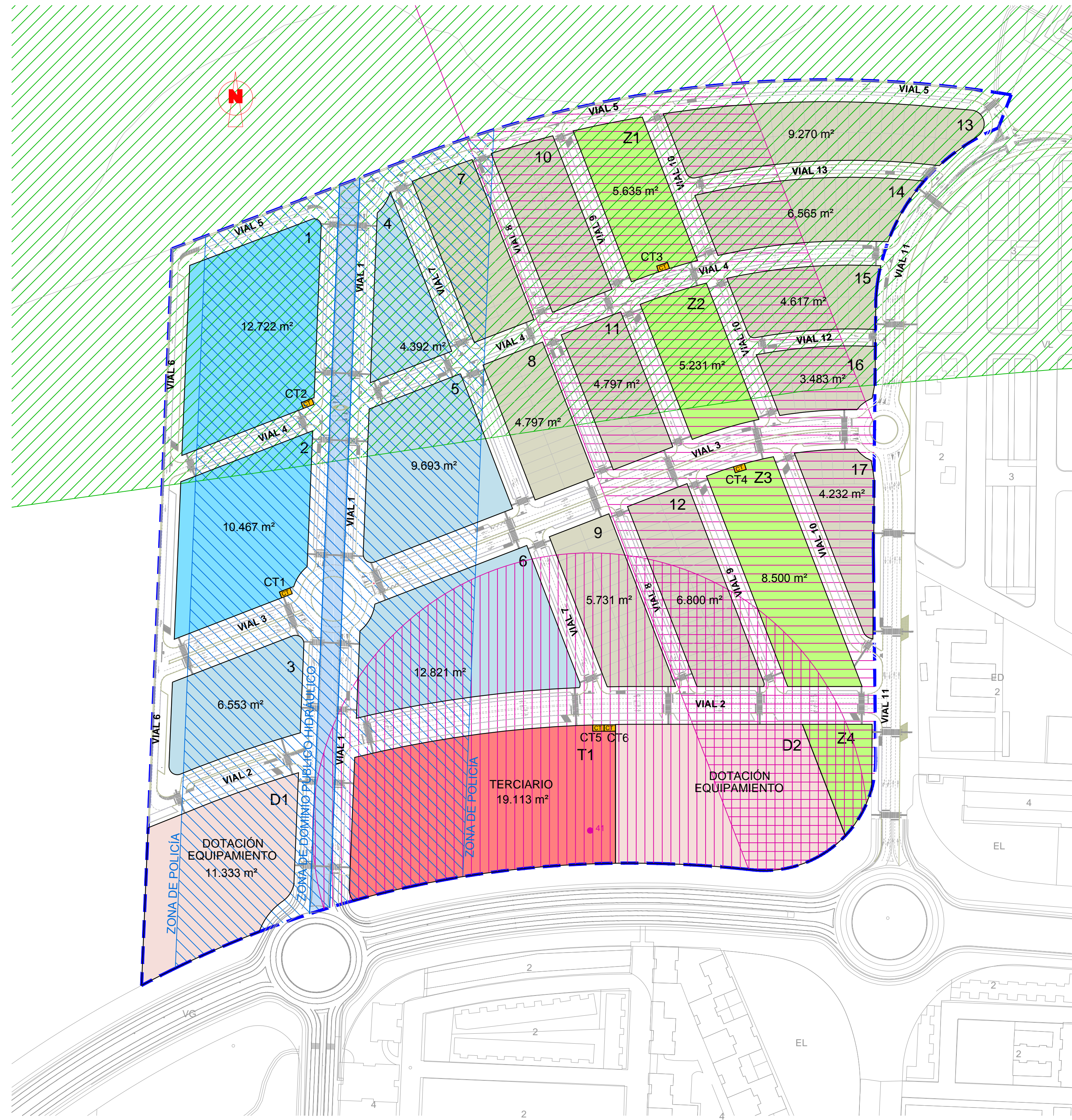
ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

AFECCIONES EXISTENTES

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

E: 1/2000

NOVIEMBRE - 2016



USOS		
	USOS	SUPERFICIE
	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	23.189 m²
	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	33.459 m²
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	61.562 m²
	ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE	21.880 m²
	TERCIARIO	19.113 m²
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	26.711 m²
	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS	222 m²

AFECCIONES	
	AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA VÍA DE LA PLATA
	AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA YACIMIENTO CAMPOFRÍO
	ZEPA ZONA 4 (USO GENERAL)
	ZONA DE POLICÍA CHT
	DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

ORDENACIÓN					
Parcela	Ordenanza	Alturas	Superficie parcela	Edificabilidad	Nº viviendas
Residencial Colectiva Protegida					
1	Edificación Bloque Abierto	5	12.722 m²	20.665 m²	188
2	Edificación Bloque Abierto	5	10.467 m²	17.002 m²	154
Total Residencial Colectiva Protegida			23.189 m²	37.667 m²	342
Residencial Colectiva Libre					
3	Edificación Bloque Abierto	5	6.553 m²	7.871 m²	66
4	Edificación Bloque Abierto	5	4.392 m²	5.275 m²	44
5	Edificación Bloque Abierto	5	9.693 m²	11.643 m²	96
6	Edificación Bloque Abierto	5	12.821 m²	15.400 m²	128
Total Residencial Colectiva Libre			33.459 m²	40.189 m²	334
Residencial Unifamiliar					
7	Residencial Unifamiliar libre	2	5.711 m²	4.500 m²	30
8	Residencial Unifamiliar libre	2	4.797 m²	3.900 m²	26
9	Residencial Unifamiliar libre	2	5.731 m²	4.650 m²	31
10	Residencial Unifamiliar libre	2	5.559 m²	4.500 m²	30
11	Residencial Unifamiliar libre	2	4.797 m²	3.900 m²	26
12	Residencial Unifamiliar libre	2	6.800 m²	5.550 m²	37
13	Residencial Unifamiliar libre	2	9.270 m²	7.500 m²	50
14	Residencial Unifamiliar libre	2	6.565 m²	4.950 m²	33
15	Residencial Unifamiliar libre	2	4.617 m²	3.300 m²	22
16	Residencial Unifamiliar libre	2	3.483 m²	2.400 m²	16
17	Residencial Unifamiliar libre	2	4.232 m²	2.550 m²	17
Total Residencial Unifamiliar			61.562 m²	47.700 m²	318
Total Residencial			118.210 m²	125.556 m²	994
Terciario					
	Terciario	5	19.113 m²	8.000 m²	
Total Residencial + Terciario			137.323 m²	133.556 m²	
Espacios Libres - Zonas Verdes					
Z1			5.635 m²		
Z2			5.231 m²		
Z3			8.500 m²		
Z4			2.514 m²		
Total Espacios Libres - Zonas Verdes			21.880 m²		
Dotacional Equipamiento					
D1			11.333 m²		
D2			15.375 m²		
Total Dotacional Equipamiento			26.708 m²		
Dotacional Infraestructuras					
CT 6 Uds.			222 m²		
Total Dotacional Infraestructuras			222 m²		

10

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

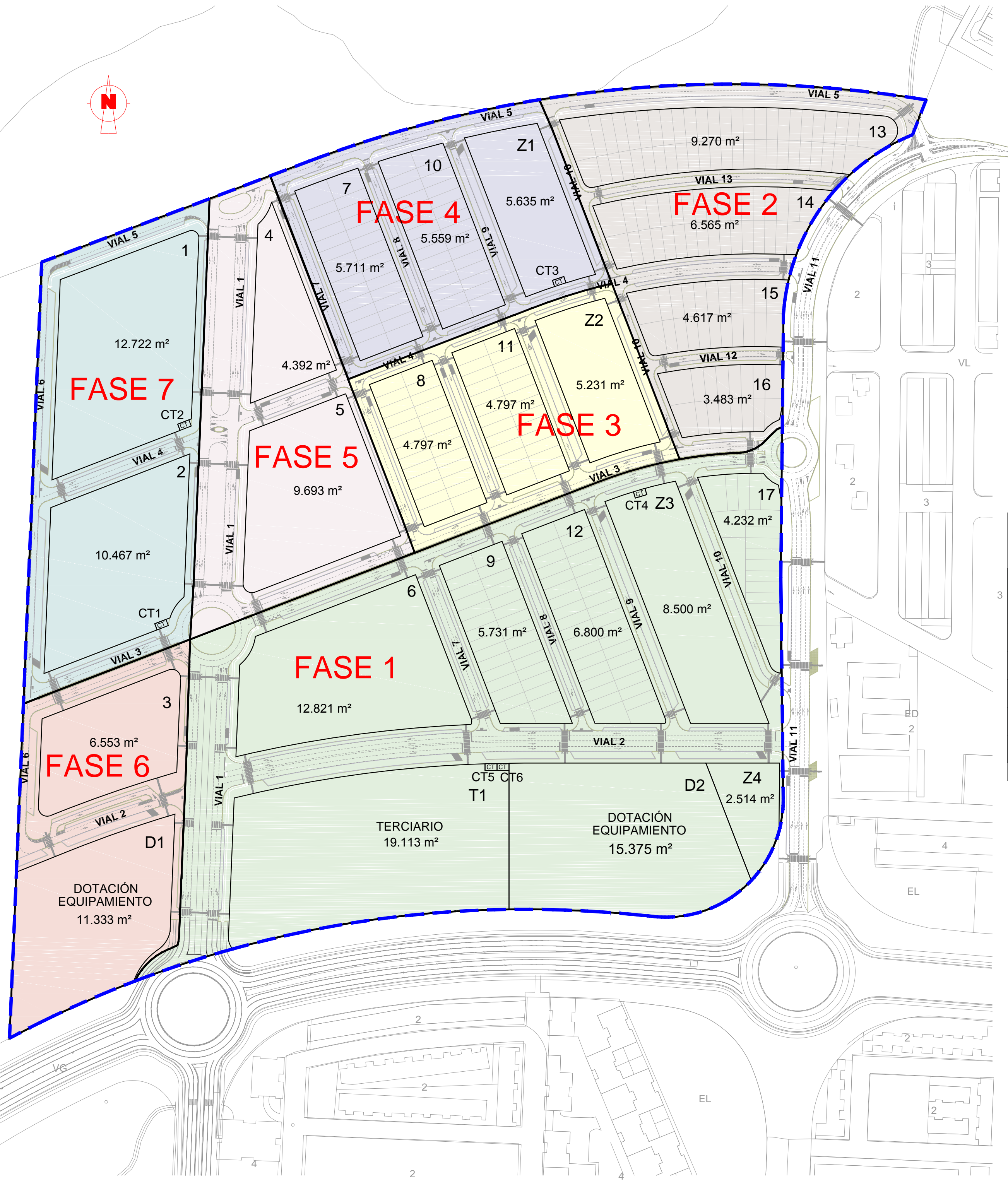
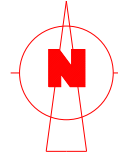
ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y ALTURAS

E: 1/2000

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

NOVIEMBRE - 2016



FASE	Superficie Suelo				Edificabilidad			Viviendas
	Parcelas	Dotación	Esp. Libres	Viario	Resid. Col.	Resid. Uni.	Terciario	
1	108.482 m²	15.489 m²	11.014 m²	33.282 m²	15.599 m²	12.750 m²	8.000 m²	213
2	35.930 m²			11.995 m²		18.150 m²		121
3	24.403 m²		5.231 m²	9.578 m²		7.800 m²		52
4	27.544 m²	37 m²	5.635 m²	10.602 m²		9.000 m²		60
5	28.744 m²			14.659 m²	16.691 m²			140
6	25.005 m²	11.333 m²		7.119 m²	7.899 m²			66
7	34.055 m²	74 m²		10.792 m²	37.667 m²			342
TOTAL	284.163 m²	26.933 m²	21.880 m²	98.027 m²	77.856 m²	47.700 m²	8.000 m²	994

11

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

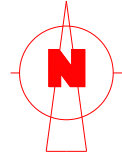
ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

FASES

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

E: 1/2000

NOVIEMBRE - 2016



	TIPOLOGÍA MANZANA	SUPERFICIE
	ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE	21.880 m²
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	26.711 m²
	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	222 m²

12

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

CESIONES

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

E: 1/2000

NOVIEMBRE - 2016

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES



USOS		
	USOS	SUPERFICIE
	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	23.189 m²
	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	33.459 m²
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	61.562 m²
	ESPACIOS LIBRES - ZONA VERDE	21.880 m²
	TERCIARIO	19.113 m²
	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	26.711 m²
	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS	222 m²

PLAZAS DE APARCAMIENTO		
VIAL 1	116	Cordón
VIAL 2	71	Cordón
VIAL 2	196	Batería
VIAL 3	121	Cordón
VIAL 4	122	Cordón
VIAL 5	53	Cordón
VIAL 5	37	Batería
VIAL 6	126	Batería
VIAL 7	110	Cordón
VIAL 8	87	Cordón
VIAL 9	150	Batería
VIAL 10	143	Batería
VIAL 11	0	
VIAL 12	10	Cordón
VIAL 13	21	Cordón
TOTAL	1.363	

Para el cómputo de las plazas de aparcamiento se ha considerado la existencia de los vados de entrada a cada parcela, de las paradas de autobús y las reservas para contenedores de basura

13

PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN
SECTOR S.U.P-1.05 b "MONTESOL III". CÁCERES

PLANO:

PLAZAS DE APARCAMIENTO

E: 1/2000

ARQUITECTO:
D. MANUEL CASERO MÉNDEZ

PROPIEDAD:
AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO
DEL SECTOR S.1.05b DEL PGM DE CÁCERES

NOVIEMBRE - 2016