1.-INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

El presente documento contiene la Información y el Planeamiento del proyecto de Normas subsidiarias de Ordenación Urbana de Casas de Don Antonio, dicho trabajo ha sido contratado al equipo formado por los siguientes profesionales:

Arquitectos	Carmen Grao Iranzo Juan A. López Galíndez Jose Miguel Salinas Alvarez Antonio Blasco Rodríguez de Moya
Socióloga	Pilar Contreras de Vera
Biólogas	Carmen Torrico Pozuelo Esperanza Grao Iranzo
Licenciados en Ciencias Ambientales	Joaquín Fernández Hernández Eugenio Gómez Gragera
Geógrafa y Arqueóloga	Rosa Mª Torrico Pozuelo
Aparejador	Carlos Salguero Bravo
Delineante	Soledad Colazo Cruz

2.-JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY.

Las presentes Normas Subsidiarias se adecuan a las determinaciones fijadas en la legislación urbanística; concretamente cumplen lo especificado en el artículo de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.1.-CLASIFICACION DEL SUELO.

Las presentes normas realizan la clasificación del suelo en Urbano y en No Urbanizable, no considerándose ningún Area como Apta para Urbanizar, dado que la escasa entidad de las áreas que se clasifican no es lo suficientemente representativa como para realizar una clasificación de suelo como apto para urbanizar con un desarrollo posterior mediante plan parcial, dado la dificultad que en pequeños municipios supone la gestión y ejecución de este tipo de suelo, ello unido a la escasa necesidad de clasificar suelo, según se verá mas adelante, ha llevado a este equipo redactor a considerar mas conveniente que el suelo que se clasifica se realice como suelo urbano, dando una ordenación detallada del mismo y desarrollándose mediante unidades de ejecución, corriendo por cuenta de los propietarios del suelo los costos de compensación así como las obras de urbanización, cediendo al Ayuntamiento el porcentaje de superficie lucrativa que se indica en la legislación vigente en el momento de la ejecución de la Unidad, además de los correspondientes espacios libres, viales públicos y los terrenos destinados a las dotaciones que se indican en cada una de las unidades de ejecución previstas.

2.2.-FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.

Estas Normas Subsidiarias Municipales encuentran su marco legitimador en el art. 91b del reglamento de Planeamiento.
La ley del Suelo establece que los municipios serán competentes para redactar su propio planeamiento.
Nos encontramos con un municipio que únicamente tiene una delimitación de Suelo Urbano, insuficiente como marco legitimador del desarrollo urbanístico del Término Municipal.
El excelentísimo Ayuntamiento, con la ayuda de la Junta de Extremadura, consciente de la necesidad de redactar una figura de planeamiento más eficaz que una delimitación de suelo urbano y entendiendo que no se dan las circunstancias adecuadas para formular un Plan General de Ordenación Urbana; ha decidido formular unas Normas Subsidiarias de Planeamiento.
Las presentes Normas Subsidiarias se redactan considerando que el horizonte temporal del Planeamiento que se redacta es de ocho años y que se prevé que cualquier incidente en el Municipio que suponga una modificación importante en las pautas e indicadores actuales, originaría la sustitución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal por otro tipo de planeamiento, los objetivos se pueden cifrar en lo siguiente:

2.2.1.-En el término Municipal.

De acuerdo con la Ley del Suelo, clasificar el Suelo en Urbano en, apto para urbanizar y no urbanizable, regulando la actividad edificatoria dentro del término municipal.

2.2.2.-En Suelo Urbano.

1.Zonificar asignando los usos pormenorizados.

2.Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación de las Ordenanzas correspondientes.

3.Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits que existan.

4.Establecimiento de un marco que regule el proceso edificatorio así como la protección de los bienes inmuebles.

5.Definir en el suelo urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras(pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento) en particular en el suelo de nueva creación.

6.Inclusión en suelo Urbano de zonas de borde del casco, consolidadas con edificaciones.

7.Creación de suelo Urbano de acuerdo con el art. 10b de la Ley del suelo que compete los deficits de suelo residencial deseados para viviendas.

8.Absorber deficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parques, Jardines y Areas de juegos, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el suelo urbano a desarrollar mediante unidades de ejecución, es decir en suelo no consolidado.

2.2.3.-En Suelo No Urbanizable.

1.Calificación del Suelo, definiendo sus distintos usos.

2.Establecimiento de las medidas de protección sobre espacios objeto de especial protección, de acuerdo con el Art. 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.Fijación de las normas que impidan la formación de núcleo de población de acuerdo con el art. 16 de la Ley del Suelo.

2.3.-INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SISTEMAS GENERALES

La red de infraestructuras básicas, así como los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario se encuentran desarrolladas en los planos. Mientras que el equipamiento comunitario se encuentra desarrollado con las instalaciones deportivas de la Piscina Municipal y el campo de fútbol que se encuentran situados en la zona sur-oeste de la población.

2.4.-DELIMITACION DE LOS TERRENOS CLASIFICADOS.

2.4.1.-Propuesta de Delimitacion de Suelo Urbano.

La Delimitación de Suelo Urbano se modifica por el Sur de la población ampliándolo hasta la Carretera de Albalá, en zonas consolidadas con edificaciones. Así mismo se amplia en la zona del Egido de las Tres Cruces (conocido también como Casas Baratas) en terreno municipal, y al otro lado del vial en la misma zona, al objeto de recoger una vivienda existente desde hace más de 15 años.

Por otra parte se incluye en suelo urbano las edificaciones existentes al Oeste de la localidad junto a la carretera N-630 y en los que se sitúa un Hostal y una residencia Geriátrica. del mismo modo se incluyen como urbanos los terrenos de uso deportivo y propiedad municipal que se sitúan al Sur-Oeste de la localidad.

2.4.2.-Desarrollo de Unidades de Ejecución.

Se proponen seis Unidades de Ejecución, de las cuales cinco son de uso residencial y una de uso industrial, que describimos, de forma detallada, a continuación.

El criterio seguido en cuanto a delimitación de las unidades es el de posibilitar su desarrollo mediante la implicación de pocos propietarios, con superficies no muy grandes y continuando los viales que existen.

-Unidad de Ejecución nº1.- Se sitúa al Oeste de la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado en el comienzo la C/San Miguel, está delimitada por la calleja de la Vila al Norte, la calle General Franco al Sur, calle San Miguel al Oeste y camino del Cementerio al Sur-Este. Su superficie bruta es de 11.379m².

-Unidad de Ejecución nº2.- Se sitúa al Sur de la población completando las manzanas que existen con fachada a la Calle General Franco, continuamos la calleja existente hasta la carretera de Albalá, convirtiéndola en un vial de 8m de anchura. Su superficie bruta es de 2.718m².

-Unidad de Ejecución nº 3.- Se sitúa al Sur de la población, y remata al igual que la UE nº2 el borde del suelo urbano, hasta llegar a la carretera de Albalá, prolongamos hasta la carretera la C/General Queipo de Llano y la C/ General Mola convirtiéndolas en viales de 8m. de anchura. Su superficie bruta es de 4.583m².

-Unidad de Ejecución nº 4.- Situada al Sur-Este de la localidad, sirve de enlace entre el casco Urbano Consolidado y la zona de Suelo Urbano denominada Egido Chueca que quedaba aislada. Su superficie bruta es de 4.576m².

-Unidad de Ejecución nº 5.- Situada al Sur-Este y junto a la carretera de Albalá, enlaza el suelo Urbano consolidado junto a la N-630, con el Casco Urbano propiamente dicho, es una zona con expectativas para la ubicación de viviendas unifamiliares de segunda residencia que prodrían evitar el despoblamiento progresivo que viene sufriendo el municipio de Casas de Don Antonio. Su superficie bruta es de 7.395m².

-Unidad de Ejecución nº 6.- Situada al Sur-Este, se prevé como unidad para Uso Industrial que pueda albergar pequeñas industrial, talleres o naves de almacenamiento. Su superficie bruta es de 1.900m².

-Unidad de Ejecución nº 7.- Situada al Este de la población entre las zonas urbanas aisladas que existen, las enlazan a estas entre si. Su superficie bruta es de 5.487m².

Las Unidades de Ejecución que se preven son las figuran en el cuadro adjunto.

UE	Uso	Superficie bruta	Viales	Lucrativo	Espacios libres	Dotaciones
UE-1	Residencial	11.379	5.286	5.017	1.076	0
UE-2	Residencial	2.718	993	1.725	0	0
UE-3	Residencial	4.583	786	3.797	0	0
UE-4	Residencial	4.576	2.116	2.460	0	0

UE-5	Residencial	7.395	0	6.218	1.177	0
UE-6	Industrial	1.900	0	1.900	0	0
UE-7	Residencial	5487	0	5487	0	0

En todas las unidades se cederá el 10% de la superficie de uso lucrativo al Municipio, excepto las unidades UE-1 y UE-5 que ceden suelo para espacios libres compensando la cesión.

2.4.3.-Propuesta de Suelo No Urbanizable.

El suelo del Término Manicipal no incluido en la categoría anterior se clasifica como No Urbanizable, no permitiéndose en él mas que los usos a que actualmente se destina o las edificaciones previstas en el art. 16 de la Ley del Suelo o 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Todo él presenta un valor paisajístico agrícola, debido a la fertilidad de su suelo y la gran belleza paisajística que se desarrolla en esta comarca.

Con objeto de evitar un uso de este suelo distinto del que su propio carácter le infiere, y sobre todo protegerlo de la posible actuación urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que en realidad encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben respetarse para futuras parcelaciones, las condiciones establecidas en estas normas.

Así mismo se define en este apartado el concepto de Núcleo de Población, estableciéndose mediante las protecciones adecuadas y las medidas reguladoras que se dan al efecto, las garantías precisas para que no se produzcan asentamientos no previstos por estas Normas.

2.4.4.-Definición del Concepto de Núcleo de Población.

CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La formación de nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

*Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no se encuentre asfaltado), con suministro de electricidad o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso rodado y un servicio común.

*La situación de edificaciones a una distancia inferior a 200m entre ellas.

*La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a 500m del núcleo de población existente.

*La ejecución de obras de urbanización en Suelo no Urbanizable como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalciones de redes de abasteciemitno de agua potable o energía eléctrica,

transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

2.4.5.-Asignación de Usos e Intensidades a las diferentes zonas en suelo urbano.

En atención a la recopilación e inventario de los distintos usos u situaciones que en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa se ha constatado, se puede establecer el diagnóstico siguiente: No existe una mezcla de usos incompatibles de tal naturaleza que creen conflictos tanto en el ámbito urbanístico como de convivencia, dado el carácter agrícola de la villa, hay sin embargo áreas donde pueden surgir interrogantes a la hora de establecer una normativa adecuada. Basándonos en los datos de la memoria informativa, podemos establecer las áreas: en función de las tipologías edificatorias que se utilizan, así podemos distinguir las siguientes:

En el suelo urbano se han definido dos zonas: zona A que comprende el casco urbano consolidado y zona B que corresponde a las unidades de ejecución que se proponen, así como a los espacios dentro del suelo Urbano que requieren un tratamiento específico.

En el suelo urbano, dada la mezcla de usos existentes, fundamentalmente residencial, garaje almacenamiento y venta al por menor, en el interior del núcleo urbano tratándose de industrias limpias que se encuentran integradas dentro de las actividades diarias, por lo que no parece aconsejable controlar dicha mezcla, mediante la correspondiente zonificación.

INDUSTRIAS MOLESTAS, PELIGROSAS, INSALUBRES Y NOCIVAS.-

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidad en el art. 3º de Reglamento e Industrias Molestas, Insalubres, Nociavas o Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1.961, número 2.414/61), sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000m a contar del núcleo más próximo de población agrupada (art. 4º del mismo reglamento).

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc. deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias en el vecindario.

La tipología dominante en Areas residenciales de expansión es la vivienda unifamiliar en una o dos plantas, tipología que se debe mantener por entender que es la que corresponde a los gustos y deseos de la población, no existiendo razones distintas de las puramente especulativas para forzar a la población a un cambio en sus costumbres habituales. En tdo el Municipio la vivienda será la unifamiliar y cin una altura de dos plantas.

En el suelo no urbanizable se mantendrán los Usos actuales potenciándose el Uso primordial, el Agrícola. Se evitará el uso residencial o industrial en este Suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.

LOS EQUIPAMIENTOS.-

DEFICIT DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN EL NUCLEO URBANO.-

El cálculo de los deficits de equipamiento en el núcleo urbano lo realizaremos primeramente basándonos en los módulos mínimos definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los decifits o superávits, figuran como m^2 y resultan de comparar la superficie de equipamiento existente

actualmente con la superficie necesaria en relación con el número de viviendas previstas para el periodo total de las presentes Normas, aplicando el módulo mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales. Igualmente el cálculo de estas necesidades lo realizamos completando estos módulos con otros que se derivan de la experiencia de los Organismos especializados. Los resultados figuran en el cuadro adjunto: " Necesidades de Equipamiento Comunitario".
Se calculan los deficits teniendo en cuenta el número de viviendas proyectadas en las presentes Normas. Los módulos a aplicar, tanto de equipamientos comunitarios como en áreas libres, se refieren a m^2 de suelo por vivienda.

Superficie	Proyectado	Necesaria
Espacios Libres	4.500	4.500
Docente	2.510	3.000
Deportivo	7.721	1.500
Equipamiento Social	224+1.215	750

Los equipamientos previstos son los siguientes:
Los espacios libres de los que es deficitario el Municipio se preven en varias zonas al objeto de diversificar su uso. Situamos un espacio libre en la UE-1.- al objeto de separar el uso residencial del vial que delimita la zona donde se sitúa el cementerio, su superficie es de 1.076m^2.
Otro espacio libre se sitúa en la UE-5 con una superficie de 1.177m^2 el resto de espacios libres hasta llegar a los 4.500m2 se engloban en la parcela de uso deportivo que presenta un superavit importante.
El equipamiento docente en la actualidad no existe, por lo que suponiendo un crecimiento optimista de la población prevemos para uso docente una parcela de propiedad municipal situada junto a la UE-1 y con una superficie de 1.610m^2 además sería posible habilitar para este uso, la antigüa Casa Cuartel de la Guardia Civil, con una superficie de 900m^2. A pesar de no cumplir el standar urbanístico entendemos que se cumpliría la dotación ya que en la actualidad, la población infantil en edad escolar asciende a 15 niños que se desplazan a Aldea del Cano.
El equipamiento social y asistencial es deficitario por lo que prevemos una parcela, para esta dotación, con una superficie de 1.215m^2 y de propiedad Municipal en el Egido de Tres Cruces.
El equipo deportivo se encuentra cubierto en el terreno existente con uso de piscina,pistas polideportivas y campo de futbol.
El equipo sanitario se cubre con el consultorio que existe con una superficie de 96m^2.
Por todo lo expuesto consideramos que los equipamientos necesarios quedan cubiertos con las previsiones que se desarrollane en las presentes NNSS.

2.5.-NORMAS URBANISTICAS.

Se han desarrollado unas Normas Urbanísticas que se encuentran encuadernadas en tomo aparte.

2.6.-TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA.

Se ha grafiado en los planos de RED VIARIA el trazado y caracteristicas de la red viaria que se proyecta de nueva implantación, definiéndose las rasantes mediante el procedimiento de marcar en los cruces de los viales las rasantes de terminación de las mismas. Así mismo se indican las dimensiones de las mismas.

2.7.-SEÑALAMIENTO Y DELIMITACION DE LAS ZONAS OBJETO DE PROTECCION ESPECIAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

En la memoria informativa se ha justificado y especificado calidades ecológicas y paisajísticas que posee el término municipal de Casas de Don Antonio. Debido a lo cual las presentes normas realizan unas protecciones que se enumeran a continuación:

-Zona de Protección Basica (SNU).
-Zona de Protección Especial Nivel 1 (SNUP-1).
-Zona de Protección Especial Nivel 2 (SNUP-2).
-Zona de Protección Especial Nivel 3 (SNUP-3).
-Zona de Protección de Infraestructuras Nivel 4.

El desarrollo de las distintas protecciones en cuanto a usos permitidos, autorizados y prohibidos, así como las condiciones que deben cumplir las edificaciones que se permiten u otras condiciones en cuanto a instalaciones etc, se desarrollan en las Normas Urbanísticas reguladoras anexas a este documento.

3.-DIAGNOSIS SOCIO-URBANISTICO.

3.1.-PROYECCIONES DE POBLACION.

Para realizar las proyecciones de población en el municipo hemos utilizado un sistema que se basa en la evolución sufrida desde el año 1.900 hasta el 2.000 contemplada en períodos decenales.
Obsevando la evolución de las tasas de natalidad mortalidad y saldo migratorio, hemos establecido que estas tres variables, de acuerdo con lo especificado con el cuadro B-13 de la Memoria Informativa, nos dá un incremento poblacional decenal medio de -7.08, lo cual nos lleva a suponer una población de 235 habit. para el año 2.005, de 226 para el 2.010, de 218 para el año 2.015 y de 210 para el año 2.020
Una segunda hipótesis que consiste en analizar el incremento de población en los últimos 10 años evitando, tanto el período comprendido entre 1.900-1.950, con un fuerte incremento de población, como el transcurrido a partir de 1.960 hasta el 1.980, con un decrecimiento importante debido al proceso migratorio, consideramos las fechas 1.990-2.000 como buenas para prever el futuro crecimiento, con lo que suponemos un ritmo del -6.73, lo que nos arrojaría, 233 habitantes en el año 2.005,225 en el a2.010, 219 en el 2.015 y 211 en el 2.020.
No obstante lo anterior y debido a que este Municipio está teniendo demanda de viviendas para segunda residencia, (la localidad multiplica por dos, sus habitantes en la época estival), junto con la cercanía a la ciudad de Cáceres (26Km), nos hace ser optimistas en cuanto al nº de viviendas que podrían contabilizarse. En la actualidad existen 201 viviendas en el municipio, de las cuales 121 están vacias y 80 habitadas, si bien en época estival se ocupan todas. Fijamos un horizonte de 250 viviendas siendo muy optimistas, número que sirve para comprobar los equipamientos

3.2.-MEDIDAS INDICATIVAS DE DESARROLLO.

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, la economía del municipio se encuentra actualmente estrechamente vinculada al Sector Primario, especialmente a la agricultura. Las características que definen el sistema productivo agrario del Término municipal muestran una tendencia decreciente en los últimos años.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-
El núcleo Urbano de Casas de Don Antonio no cuenta con graves carencias en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y pavimentación.
Las nuevas ampliaciones de Suelo Urbano propuestas, así como el Suelo Urbano sin edificar, obligan a la realización de los correspondiente proyectos de urbanización que establezcan el diseño definitivo de sus redes y sus características técnicas. En las unidades de ejecución que se definen, se deberán redactar los proyectos de urbanización correspondientes para realizar las obras de dotación de infraestructuras.

4.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

OBJETIVOS.-

Considerando un periodo de vigencia, para estas Normas de 12 años y teniendo en cuenta que si se produjera un incidente de importancia en el Municipio supondría la modificación de las Normas e incluso la sustitución de éstas por otra figura de Planeamiento, consideramos las siguientes:

-Clasificación del Suelo del término Municipal en Urbano y no Urbanizable de acuerdo con la Legislación del Suelo vigente.

-En Suelo Urbano.

1.-Zonificar asignando los usos pormenorizados

2.-Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edifiación mediante la adecuación de las Ordenanzas correpondientes.

3.-Equipamiento de las áreas residenciales actuales, cubriendo los deficitis que existan.

4.-Establecimiento de un marco que regule el proceso edificatorio así como la protección de los bienes inmuebles.

5.-Definir las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras (pavimentación, alumbrado, red de agua, y saneamiento) en particular en el suelo de nueva creación.

6.-Inclusión en Suelo Urbano de las zonas de borde del casco, consolidadas con edificaciones.

7.-Creación de Suelo Urbano, de acuerdo con el art.10b de la Ley del Suelo, que complete los deficits de suelo residencial, demandados para viviendas, fundamentalmente de segunda residencia.

8.-Absorver los deficits de Equipamiento Dotacional, especialmente las necesidades de Parques y Jardines, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el Suelo Urbano a desarrollar mediante Unidades de Ejecución.

-En Suelo No Urbanizable

1.-Calificación del suelo, definiendo sus distintos usos.

2.-Establecimiento de medidas de protección sobre espacios que deben ser objeto de especial protección, de acuerdo con el art.17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.-Fijación de normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con el art.16 de la Ley del Suelo.

CRITERIOS DE ORDENACION

Conseguir los objetivos, anteriormente expuestos debe ir ligado a la adopción de determinados criterios que posibiliten una Ordenación eficaz y racional del término Municipal, siendo de particular interés los criterios referentes a usos del suelo y equipamientos.

4.1.-CLASIFICACION DEL SUELO.

La Delimitación del Suelo Urbano de 1.986, se modifica ampliando su perímetro mediante creación de Unidades de Ejecución.

La superficie de suelo urbano actualmente clasificado en la Delimitación de Suelo Urbano vigente es de

81.304m² en la ampliación que proponemos con estas Normas delimitamos una superficie de lo que supone un aumento de 69.808 m² en los que hemos incluido la zona a la carretera N-630 que está consolidada con edificaciones (15.600m²).
El resto del término municipal lo clasificamos como No Urbanizable, disponiendo una serie de medidas de protección que preserven el espacio natural de procesos constructivos y extractivos que alteren sus imagen y calidad.

4.2.-SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

SUELO RESIDENCIAL.-
Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano nos hemos basado en:
-Número de viviendas previstas
-Superficie de suelo urbano consolidado.
-Tipología edificatoria.
Los cálculos para el nº de viviendas previstas según la población teórica computable al año 2.020 nos llevan a un despoblamiento progresivo y se estimaría el nº de habitantes en 211, según hemos puntualizado en el punto 3.1.-Proyecciones de población de esta memoria justificativa. No obstante y como hemos señalado en el punto 3.1. la cercanía a la ciudad de Cáceres y la conexión con esta ciudad mediante la Autovía de la Plata A-66, puede producir una demanda de viviendas, de segunda residencia fundamentalmente pero no solo estas, lo que nos conduce, siendo optimistas, a una previsión de 250 viviendas.
En la actual Delimitación de Suelo Urbano en el año 1.986 se computaban 173 viviendas en el casco urbano y se preveía la necesidad de 25 nuevas viviendas.
Según los estudios realizados para la elaboración de estas Normas (cuadro B-20 de la Memoria Informativa) el Censo actual es de 209 viviendas de las cuales el 60% están vacías la mayor parte del año. En el INE hay censadas 223 viviendas en el núcleo y 11 en diseminado para una población de derecho de 243 habitantes lo que supone una ocupación de una vivienda por habitante practicamente, peo si consideramos que las viviendas habitadas son 83 en total y según el censo del Padrón Municipal de habitantes el número de habitantes es de 258, la ocupación media resultante es de 3.1 hab/vivienda.
Según hemos descrito en el punto anterior Clasificación del suelo en la Delimitación de suelo previa a estas Normas, la superficie es de 315,13 m²/hab. La Delimitación que proponemos ocupa una superficie de 151.112 m² para una población prevista de 450 habitantes lo que supone una densidad de 335,80 m²/hab., ampliándose la superficie por habitante, debido a la mayor previsión de espacios libres, deportivo y equipamiento dotacional.

SUELO INDUSTRIAL
En el Municipio no existe, en la actualidad suelo que se pueda destinar a este uso, por lo que prevemos la creación de una Unidad de Ejecución UE-6 con este uso exclusivo en el Sur-Este de la localidad y con acceso inmediato por la carretera de Albalá. Se prevé una superficie de uso industrial de 1.900m², capaz de alojar pequeñas naves industriales para talleres, industrias o almacenamiento.