PLAN GENERAL MUNICIPAL
CASARES DE LAS HURDES

Ayuntamiento de Casares de Las Hurdes



DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Enero 2019

Memoria Justificativa

EQUIPO REDACTOR

Irene Calle Izquierdo

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida

Sesión de: 25 de abril de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

En Mérida

Sesión de: 25 de abril de 2019

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

INDICE

Título 0: PRESENTACIÓN 2
Título 1: OBJETIVOS Y CONDICIONANTES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO 3
Capítulo 1: OBJETO DEL PLAN 3
Capítulo 2: FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....3
Capítulo 3: OROGRAFÍA.....3
Capítulo 4: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN Y LA TRAMA URBANA EXISTENTE 3
Título 2: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN.....4
Capítulo 1: OBJETIVO DEL PLAN GENERAL 4
Capítulo 2: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 69, 70 Y 75 DE LA LSOTEX....4
Subcapítulo 2.1: FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL.....4
Subcapítulo 2.2: CONTENIDO DEL PLAN GENERAL 4
Subcapítulo 2.3: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL.....5
Titulo 3: DIRECTRICES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 7
Capítulo 1: CLASIFICACIÓN DE SUELO. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LSOTEX, Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX.....7
Subcapítulo 1.1.Suelo urbano. 8
3.1.1.1.– Usos globales.....9
Subcapítulo 1.2.Suelo urbanizable. 9
3.1.2.1.– Usos globales.....9
3.1.2.2.– Condiciones particulares. 10
Subcapítulo 1.3.Suelo no urbanizable.....10
3.1.3.1.– Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX. 10
Capítulo 2: JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL EN BASE A LA PROYECCIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DEL MUNICIPIO.....15
Capítulo 3: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA, HACIENDO UNA RELACIÓN EN LA QUE SE INDIQUE PARA CADA DETERMINACIÓN, YA SEA ESCRITA O GRÁFICA, SI PERTENECE A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA. 17
Capítulo 4: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX.....20
Subcapítulo 4.1.: Calculo del coeficiente de edificabilidad promedio en suelo urbano.....20
Subcapítulo 4.2.: Justificación del artículo 74.2 de la LSOTEX. 21
Justificación de la coherencia entre la edificabilidad global de las UA en SUNC y Sectores en SUB con el materializable: 22
Suelo urbano. 23

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Suelo urbanizable. 23

Subcapítulo 4.3.: Justificación del artículo 74.2.2 d de la LSOTEX reservas para plazas de aparcamiento 25

Capítulo 5: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN. 25

Subcapítulo 5.1. Criterios de delimitación 25

Subcapítulo 5.2. Coeficientes de homogenización 25

Subcapítulo 5.3. Unidades de Actuación 25

Subcapítulo 5.4. Sistemas generales 26

Subcapítulo 5.5. Obras Públicas Ordinarias 26

Subcapítulo 5.6. Actuaciones edificatorias 27

Capítulo 6: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....27

Capítulo 7: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES. 27

Capítulo 8: MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....27

El Plan General se plantea los siguientes objetivos: 28

Descripción de la ordenación: 28

Suelo Urbano:.....28

Suelo Urbanizable: 29

Suelo No Urbanizable: 29

Red básica dotacional: 30

Áreas de reparto:.....30

Aprovechamiento medio: 31

Usos globales y pormenorizados: 31

Tipos de usos:.....31

Descripción de las unidades de actuación propuestas.....31

8.1. Unidades de actuación en suelo urbano 32

8.2. Unidades de actuación en suelo urbanizable 36

Capítulo 9: EVOLUCIÓN DEL DISEÑO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUNC ENTRE LA APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PGM EN MAYO DEL 2.013 Y LA PROPUESTA ACTUAL....37

Capítulo 10: EVOLUCIÓN DEL DISEÑO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUNC ENTRE LA APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PGM EN MAYO DEL 2.013 Y LA PROPUESTA ACTUAL....39

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Título 0: PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Casares de Las Hurdes, provincia de Cáceres, contratado por el Gobierno de Extremadura.

Se ajusta a los contenidos requeridos por el artículo 43 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, de 23 de enero (en adelante RPLANEX), DOE nº 12 de 30 de enero de 2007.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Título 1: OBJETIVOS Y CONDICIONANTES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Capítulo 1: OBJETO DEL PLAN

El presente Plan define la ordenación de la totalidad del municipio, distingue la ordenación estructural de la detallada y prevé mecanismos para la ejecución del planeamiento. Teniendo en cuenta las características del ámbito a ordenar, sobre todo en cuanto a población, previsiones demográficas y extensión del término, se ha optado por criterios de máxima simplicidad y mínimo contenido necesario sin menoscabar la operatividad del Plan.

Capítulo 2: FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

La máxima complejidad viene dada, no por una problemática derivada de una demografía en expansión o de una concurrencia de usos difícil de compatibilizar, sino, sobre todo, de las especiales características del suelo no urbanizable, incluido totalmente en la Red Natura 2000 y afectado por el ZEC LAS HURDES (ES4320011), así como la ZEPA HURDES (ES0000355). En consecuencia se ha optado por considerar todo el suelo no urbanizable afectado por estas figuras de protección ambiental como *protegido,* en atención a los valores ambientales a preservar. No obstante, se dan unas necesidades de nuevos desarrollos urbanos que implican la necesidad de incluir ciertos ámbitos de crecimiento dentro del suelo urbano no consolidado. En este sentido se ha procurado limitar su incidencia ambiental mediante la aplicación de determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento y que habrán de tener en cuenta las figuras de planeamiento de desarrollo.

Capítulo 3: OROGRAFÍA

La orografía ha sido otro factor determinante para la propuesta de crecimiento del municipio. Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, el término municipal se caracteriza por sus fuertes pendientes. Es por ello que la mayor parte de crecimiento se produzca en la zona con menor pendiente para favorecer a los futuros desarrollos.

Dentro del suelo urbano vigente, se han creado espacios residuales debido a su fuerte orografía. Se plantea un desarrollo mediante unidades de actuación de tamaño pequeño para facilitar los procesos.

Capítulo 4: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN Y LA TRAMA URBANA EXISTENTE

La práctica inexistencia de parcelas vacías edificables en el suelo urbano, dado que las existente tienen una orografía muy complicada para su desarrollo y la falta de agilidad municipal para iniciar procesos de ampliación o modificación para posibilitar la construcción en suelo urbano han ocasionado la necesidad del Plan General Municipal.

Respecto al nivel de cumplimiento de la normativa actual, salvo en lo referente a la escasa edificación en suelo no urbanizable, hay que señalar la ausencia de graves infracciones, habiéndose mantenido la edificación dentro de la tipología contenida en ella.

El viario principal se adapta a los desniveles existentes siguiendo las curvas de nivel. El núcleo histórico se articula mediante calles estrechas, de menos de 5 metros de anchura en su mayoría. Por ello, las alineaciones propuestas en las unidades de actuación son asimismo estrechas, de 5 metros en su mayoría, de modo que los nuevos desarrollos no supongan una alteración de la morfología actual del trazado viario. Es también un modo de abaratar los costes de urbanización en zonas donde las fuertes pendientes gravan mucho la ejecución del viario.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Título 2: JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN

Capítulo 1: OBJETIVO DEL PLAN GENERAL

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

Este Plan General revisa y sustituye al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, cuyas características más sustanciales fueron analizadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

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

El desarrollo previsto para el Plan General, se realizará en base a Disposición Adicional Tercera sobre Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños Municipios, ya que el Municipio cuenta con una población inferior a 2.000 habitantes, tal y como se refleja en la Memoria Informativa.

Capítulo 2: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 69, 70 Y 75 DE LA LSOTEX

Subcapítulo 2.1: FUNCIÓN DEL PLAN GENERAL

El presente Plan General se adecua a las determinaciones fijadas en el artículo 69 de la LSOTEX, que hace referencia a la función del Plan dado que el mismo:

a) Define la ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal, distinguiendo entre las determinaciones de carácter estructural y detallado, según los criterios contenidos en los artículos 25 y 26 del RPLANEX, según se detalla a continuación.
b) Los fines y objetivos contemplados por el Plan General se enmarcan dentro de los definidos al respecto por el artículo 5 de la LSOTEX, y en concreto por los siguientes:

- Define los diferentes Núcleos Urbanos que conforman el término municipal de Casares de las Hurdes.
- Adopta las medidas adecuadas para preservar el medio rural y natural del territorio: Establece diferentes criterios de valoración del territorio para adoptar en función de ello sus normas de protección.
- Fija las intensidades de usos lucrativos en función de la estructura urbana preexistente, adecuando o propiciando la adecuada previsión de los estándares urbanísticos de dotaciones precisas: Establece con claridad la calificación del suelo, limitando la edificabilidad en el suelo urbano no consolidado y no desarrollado por el anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, adaptando sus intensidades a las determinaciones da la LSOTEX.
- La reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas: Se establece una ordenación estructural que afecta tanto a los sistemas generales como a las dotaciones de carácter local que permiten la lectura unitaria de las dotaciones públicas.
- Protege el patrimonio arquitectónico de interés: Confecciona el pertinente Catalogo.

Subcapítulo 2.2: CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

El presente Plan General se adecua a las determinaciones fijadas en el artículo 70 de la LSOTEX, que hace referencia al contenido del Plan dado:

a) Establece la ordenación estructural del territorio mediante las siguientes determinaciones:
- Fija el modelo territorial de evolución urbana y de ocupación del territorio definiendo con claridad los diferentes núcleos urbanos integrados en el término municipal, previendo su

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

crecimiento sostenido a medio plazo en función de las necesidades detectadas de vivienda e industria.

- Establece las oportunas clasificaciones de suelo en función de las determinaciones que al respecto especifica la LSOTEX, diferenciando el Suelo urbano en sus dos categorías, Consolidado y no Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable.
- Realiza el señalamiento indicativo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, estableciendo la secuencia lógica de su desarrollo.
- Establece los usos globales y compatibles en todo el territorio del Plan en función de las zonas de ordenación urbanística definidas, así como las intensidades de su implantación.
- Establece las medidas precisas para la protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.
- Determina la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público: Parques y Jardines (5.000 m^2 cada 1.000 habitantes), Redes de transporte de carácter supramunicipal y Sistemas Generales de dotaciones públicas, así como aquellas otras dotaciones públicas de carácter local que se consideran estructurantes del territorio.
- Establece las delimitaciones oportunas en el Suelo no Urbanizable al objeto de su categorización, cuyo fin es la protección del territorio de relevante valor.
- Define los objetivos a establecer en desarrollo de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano, previendo el destino, en su caso, de parte de los terrenos a viviendas de protección pública.

b) Realiza las previsiones oportunas en orden a la programación y gestión de las dotaciones públicas.

c) Realiza la ordenación detallada del Suelo Urbano, así como la ordenación de los sectores del Suelo Urbanizable preciso para su inmediata incorporación al proceso urbanizador y , en concreto, las siguientes:

- El diseño de la red complementaria de las dotaciones públicas propuestas.
- La definición de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística, expresando en cada una de ellas los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas y de parcelación.
- La definición de las reservas dotacionales públicas en función de los estándares mínimos de calidad urbana.
- La delimitación de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

Subcapítulo 2.3: CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL

Según lo establecido en el artículo 75 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante, LSOTEX), el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes:

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

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

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

c) Informe de sostenibilidad ambiental: Desarrollada como parte de la Memoria Justificativa.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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

- I.1.1 Estructura físico ambiental paisajes y ecosistemas e hipsometría
- I.1.2 Estructura Ambiental-Valoración del Territorio
- I.2. Estructura Territorial
- I.3.1 Estructura Urbana
- I.3.2 Estructura Urbana-Alturas de las edificaciones
- I.3.3 Estructura Urbana-Equipamientos
- I.3.4 Estructura Urbana-Inventariados de patrimonio hist y cultural
- I.4. Estructura Socioeconómica
- I.5.1. Estructura Infraestructuras-Red de Saneamiento
- I.5.2. Estructura Infraestructuras-Red de Abastecimiento
- I.5.3 Estructura Infraestructuras-Red de Pavimentación
- I.5.4 Estructura Infraestructuras-Red de Alumbrado Público
- I.5.5 Estructura Infraestructuras-Red de Media Tensión
- I.6.1. Estructura de la propiedad – SU
- I.6.2 Estructura de la propiedad – SNU
- I.7.1 Estructura del planeamiento vigente

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

- O.E.1. Directrices de Ordenación.
- O.E.2. Clasificación del Suelo
- O.E.3. División Estructural del Suelo Urbano y Urbanizable
- O.E.4. Usos globales
- O.E.5. Catálogo de Bienes Protegidos
- O.D.1. Suelo Urbano y Urbanizable
- O.D.2. Infraestructura de Abastecimiento
- O.D.3. Infraestructura de Saneamiento
- O.D.4. Infraestructura de Electricidad

4.- **Normas Urbanísticas**.: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Casares de las Hurdes. Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figuran los siguientes documentos:

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

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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Titulo 3: DIRECTRICES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo 1: CLASIFICACIÓN DE SUELO. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LSOTEX, Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX.

Las clases de suelo establecidas por el Plan son las siguientes:

- Suelo Urbano, distinguiendo entre sus dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable, que el presente Plan adscribe en su mayor parte a la categoría de *Protegido*.

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

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

El **Suelo Urbano Consolidado** es aquél clasificado como tal por el Plan debido a que forma parte del núcleo de población o es integrable en él y está y a urbanizado, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación.

El **Suelo Urbano No Consolidado** es aquél suelo urbano clasificado como tal por el Plan debido a que no alcanza la categoría de *consolidado* en atención a las siguientes circunstancias:

a) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no compren de todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada, respectivamente.

b) Se les atribuye por el presente Plan un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiere la delimitación previa de unidades de actuación.

El **Suelo Urbanizable** es aquél clasificado como tal por el Plan al estar afectado por una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que el Plan General adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.

b) La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

El **Suelo No Urbanizable** es aquél clasificado como tal por el Plan al estar afectado por una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

b) Ser merecedor de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

Atendiendo a la figura de protección natural (ZEC y ZEPA) que afecta al término municipal y que se superpone al resto de circunstancias, se adscribe la mayor parte del Suelo No Urbanizable a la categoría de *Especial Protección*. Posteriormente se subdivide esta categoría en variedades específicas: ***ambiental (Cauces y Vías Pecuarias), Natural (ZEC, ZEPA, Agrícola), Infraestructuras (Carreteras y Equipamientos).***

En cuanto a la Protección *Cultural (Arqueología)*, se ha señalado el perímetro de protección de los yacimientos, de forma que en su interior se proceda de acuerdo con lo establecido en el correspondiente artículo del catálogo, que limita el tipo de intervenciones y establece las medidas cautelares a tener en cuenta en caso de yacimientos no detectados con anterioridad a la intervención.

Hay que señalar que esta clasificación no entra en contradicción y está al margen de lo que el RDL 2/2008 de 20 de junio considera "situaciones básicas del suelo" y que determinan el régimen de valoraciones.

La cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la siguiente:

		ACTUAL	PROPUESTO
SUELO URBANO	Consolidado	22,18 ha	18,39 ha
	No Consolidado	-	1,89 ha
TOTAL SUELO URBANO		22,18ha	20,28 ha
SUELO URBANIZABLE		-	0,98 ha
SUELO NO URBANIZABLE		2053,95 ha	2056,76 ha
TOTAL MUNICIPIO		2076,12 ha	2076,12 ha

Han dejado de considerarse como suelo urbano consolidado algunos terrenos situados en zonas periféricas del centro histórico de algunas alquerías, por tratarse suelos de fortísimas pendientes, que la anterior delimitación de suelo urbano incluían como suelo urbano, pero que, objetivamente, no reúnen los requisitos legales para su clasificación.

Se produce un decrincremento real de suelo urbano, que se localizan fundamentalmente en los alrededores de La Huetre y Casares de Las Hurdes, correspondiendo a los no consolidados.

En lo que al suelo urbanizable se refiere, el Plan General propone una nueva ordenación y dimensionado de los sectores de uso residencial y uso industrial.

Subcapítulo 1.1.Suelo urbano.

Como punto de partida para el análisis de delimitación del suelo urbano, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción que parece incontestable de la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual.

Los solares actuales no permiten la edificación, debido a las fuertes pendientes, por ellos se considera necesaria la incorporación de nuevas áreas con desniveles favorables.

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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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

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

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

Se delimitan 4 unidades de actuación pertenecientes a esta clase de suelo urbano no consolidado, todos ellos de uso residencial, tipología *Residencial I, II, III,* y colindantes al núcleo urbano. Se han intentado formar unidades de poca dimensión y número de propietarios para facilitar su futuro desarrollo.

Las unidades 1, 3, y 4 se encuentran en la situación más favorable de crecimiento para el municipio, fácil acceso rodado desde la entrada al núcleo urbano y privilegiada situación.

La unidad 2, se encuentran en situación excepcional, ya que están en situación de legalización al tener colmatada su urbanización con todos los servicios necesarios y sus propietarios deben hacer frente a las cargas legales así como a los deberes legales correspondientes.

Por lo general se ha procurado equilibrar los gastos de urbanización mediante trazados de viario compensados entre las distintas unidades. Para las unidades de actuación con una superficie menor a 5.000 m^2, se permite que: "*mediante acuerdo motivado, se justifique su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan a tanto a Unidades de Actuación Urbanizadora como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos*" conforme a lo establecido en la disposición adicional tercera la LSOTEX .

3.1.1.1.– Usos globales.

Al suelo clasificado como urbano se le asigna como uso global el residencial.

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

Subcapítulo 1.2.Suelo urbanizable.

Para dar respuesta al doble objetivo de incrementar la escasa dotación actual de suelo industrial y de proteger tanto el suelo agrícola como los terrenos circundantes al núcleo que presentan mayores valores ambientales, incluyendo entre ellos las perspectivas visuales más emblemáticas de la población, el Plan General establece un dimensionado de suelo industrial cuya cuantificación se ha realizado a partir de las estimaciones del propio Ayuntamiento.

Integran el suelo urbanizable, los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido. Se delimitan dos sectores de nueva creación, de uso industrial, y situados, en la carretera de acceso al núcleo de Las Heras.

3.1.2.1.– Usos globales.

Al suelo clasificado como urbanizable se le asigna como uso global el industrial.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.1.2.2.– Condiciones particulares.

Al suelo clasificado como urbanizable se le asigna como uso global el industrial.

Identificación	Superficie (m^2)	Uso Global	Aprovechamiento Objetivo (m^2t)	Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s)
SUB-01	2.957,08	Industrial	1.941,26	0,66
SUB-02	6.823,02	Industrial	4.719,15	0,69

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

Reserva mínima de plazas de aparcamiento: La establecida por el artículo 74 de la LSOTEX.

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

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

El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

Subcapítulo 1.3.Suelo no urbanizable.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias descritas en el punto anterior.

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

- Determinación de las condiciones generales reguladoras de la edificación y de los usos de cada una de las áreas que se señalan, y que en cada caso han tratado de adaptarse a las características y cualidad específicas de las mismas.
- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas de los actos de parcelación, edificación y uso del suelo que pueden dar lugar a la formación de aquél.
- Regulación específica de las construcciones e instalaciones de utilidad pública y social.

3.1.3.1.– Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

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

Áreas de protección de los dominios públicos.

Los suelos protegidos como **SNUP-AC. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental (Cauces), SNUP-AP. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental (Vías Pecuarias), SNUP-IE. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (Carreteras y Equipamientos);** corresponden a los terrenos afectados por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público por las legislaciones sectoriales de Aguas, así como las relativas a Carreteras, Minas, Líneas de Energía Eléctrica, etc.

Los dominios públicos de las riberas y zonas húmedas **SNUP-AC. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental (Cauces).**

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Estos suelos incluyen todos los cauces del municipio y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

Corresponde en su totalidad a las riberas del río Hurdano, en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos y la zona de policía, así como pequeños arroyos.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

La protección de este entorno de los cauces ha de ser entendida además como margen de seguridad con el objetivo de minimizar los riesgos de inundación, o cuanto menos sus efectos negativos sobre instalaciones, infraestructuras o edificaciones, preservándose así unos terrenos poco aptos para ningún tipo de edificación.

Los dominios públicos de la red de caminos y vías pecuarias: **SNUP-AP. Suelo no urbanizable de protección Ambiental (Vías pecuarias)**

En estos elementos territoriales se trata de remarcar la protección que por la ley sectorial les corresponde. Las vías pecuarias del término municipal, constituyen un patrimonio de gran importancia histórico cultural.

Su condición de suelo público junto con el alto valor histórico, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

Es preciso en primer lugar reafirmar su condición de bienes de dominio público, en el que no es posible autorizar sino ocupaciones temporales debidamente reglamentadas por el organismo competente.

Las vías pecuarias que transcurren por el término municipal de Casares de las Hurdes son:

Nº	Denominación	Longitud Aprox. (m)	Anchura Máxi. (m)	Superf. Aprox (m^2)
1	10051.001	Cordel de Salamanca	6.800	15

Entrando por Serradilla de la Llana, Salamanca, y siguiendo dirección "sur" con un ancho aproximado de 15 metros, y una longitud total de 6,8 Km., atraviesa todo el término municipal de Casares de Las Hurdes.

El cordel entra en el término de Casares por el paraje conocido como "Loma de los Sembrados", en su zona occidental, avanza cruzando la "Pista del Monte" y gira hacia la derecha entrando en la zona denominada "La Viña", dedicada a la explotación forestal de pinos.

Sigue avanzando casi paralelo al tendido eléctrico, dejando Robledo a la derecha y Carabusino a la izquierda, por la parcela 1220 (según R.C.), para unos 150 metros después cruzar con la carretera de Casares de Las Hurdes a Ciudad Rodrigo. Pasa el paraje conocido como "La calzada" en donde se reconoce su pared derecha, que a intervalos se pierde entre helechos o bien desaparece.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Vuelve a cruzar la carretera y entra en las fincas 302 y 303, en donde las lindes permiten ver claramente las paredes del cordel, pese a que todo el cordel está ocupado por pinos, helechos y jaras. Las fincas colindantes están dedicadas a la explotación de olivos y frutales (cerezos).

En esta zona, parte del cordel está intransitable, debido a que se ha usado como escombrera para el desmonte de la carretera.

Cruza la carretera otra vez, pasando al paraje conocido como "Cabecito" entrando por la parcela 725 y saliendo por la 719, ambas de olivos; aquí las paredes están prácticamente derrumbadas.

Por última vez cruza la carretera y baja en línea recta atravesando la finca conocida como "Veguitas", para finalmente llegar al casco urbano entrando por "La Cruz". Este último trayecto es casi imposible reconocerlo, ya que prácticamente no existen evidencias de su trazado (posible usurpación del Cordel por los vecinos colindantes). Desde el casco se desconoce su continuación, pero se cree que entraba en Nuñomoral bajando a Zarza de Granadilla.

Dominios públicos y zonas de protección de las infraestructuras y equipamientos **Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (Carreteras y Equipamientos)**

Definidas por referencia a su legislación específica.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, líneas eléctricas, gasoductos, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos.

Áreas de protección de terrenos que reúnen valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, arqueológico.

> Los terrenos que son merecedores de un régimen de protección garante del mantenimiento de sus características en razón de sus valores naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, son los incluidos en las **SUNP-N1. Suelo no urbanizable de protección Natural (ZEC-ZEPA); SUNP-N2. Suelo no urbanizable de protección Natural (Agrícola); SNUP-C1. Suelo no urbanizable de protección de Cultural de Yacimientos Arqueológicos.**

Áreas de protección natural de ZEC. **SUNP-N1. Suelo no urbanizable de protección Natural (ZEC y ZEPA).**

La Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de2006, establece, de conformidad con la Directiva Comunitaria 92/43 CEE, de la región biogeográfica mediterránea. El término municipal está afectado por el ZEC:

ZEC LAS HURDES (ES4320011)

El término municipal de Casares de Las Hurdes se encuentra en su totalidad dentro del ZEC de Las Hurdes, declarado en Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres.

En su extremo más occidental aparecen los altos de la Boya chica y la Boya. En el oriental alcanza el río Alagón; siendo éste su límite hasta la desembocadura del río de los Ángeles que constituye el límite sur del espacio. Este espacio se sitúa en las cumbres de las sierras desde la sierra de la Corredera localizándose de oeste a este hasta el valle del río Alagón, destacando la presencia de las sierras del Cordón y de las Cañas, quedando fuera del área la sierra del Horno.

Un total de 23 elementos referidos en la Directiva se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 10 son hábitats y 13 se corresponden con taxones del Anexo II. Dos hábitats muy característicos pueden observarse dentro de este espacio, las fruticedas y arboledas de enebros (Juniperusoxycedrus) y los Brezales secos. Posee taxones poco habituales en otros espacios que se pueden observar aquí como el caso de los invertebrados capricornio de las encinas (Cerambyx cerdo), el ciervo olante (Lucanuscervus) catalogada como Vulnerable en el Catálogo Regional de especies amenazadas y la

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

mariposa, Euphydryasaurinia catalogada como de "interés especial", así como dos lacértidos igualmente de distribución restringida, la lagartija serrana (Lacertamonticola), catalogada como de interés especial y el lagarto verdinegro (Lacertaschreiberi). Dentro de las plantas hay que destacar especies como festucaelegansy Veronicamicranthaen este espacio, catalogadas como de interés especial.

ZEPA HURDES (ES0000355)

Espacio situado en el norte de la provincia de Cáceres recogida la declaración en Directiva 2009/147/CEE del Consejo, de 30 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, colindante con la provincia de Salamanca. La principal característica es la existencia de altitudes medias próximas a los 1.000 m.s.n.m. Desde altitudes mínimas de 386 m.s.n.m. en el extremo sureste, donde alcanza el valle del Alagón a la altura de la cola del embalse de Gabriel y Galán alcanza con fuertes desniveles los 1.624 m.s.n.m., en la cumbre del Rongiero. Este espacio se sitúa en la falda sur de las cumbres de la Sierra de la Peña de Francia con una serie de sierras menores como la Sierra del Horno, la Sierra de La Canchera o la Sierra del Cordón y espacios de entresierras como el Corredor o Collado de La Zambrana. Con estas características y su amplia superficie (26.982 ha.)

Áreas de protección natural de HABITATS.

Requerirán protección las zonas que incluyan hábitats naturales de interés comunitario, incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres como son:

COD	CONCEPTO	DESCRIPCIÓN
4030	Brezales secos	Brezal hidromorfomesomediterráneomariánico-monchiquense y toledano-tagano
4030	Brezales secos	Brezal meso-supramediterráneo continental y seco luso-etremadurense
91EO	Bosques aluviales residuales (Alnion glutinoso-incanae)	Alisedas occidentales de piedemonte
9230	Robledales galaico-portugueses con Quercusrobur y Quercuspyrenaica.	Micro-macrobosques puros o mixtos de carballo (Quercusrobur) y melojo (Quercuspyrenaica), termo-supratemplados y submediterráneos, meso-supramediterráneos, hiperoceánicos a semicontinentales, sobre sustratos pobres (bosques antiguos de castaños)
9260	Bosques de *Castanea sativa*	
92A0	Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*	
9330	Alcornocales de *Quercussuber*	
5210, 5211, 5214	Fruticedas y arboledas de Juniperus	Encinar acidófilo luso-extremadurense con peral silvestre (comunidades de Juniperus)
5120	Formaciones montañas de *Genista purgans*	
4030	Brezales secos	Brezal supramediterráneo berciano-sanabriense, lusitano-duriense y submediterráneolaciano-ancarense

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga	Escobonales y piornales de xesteira

Dentro del **Suelo no urbanizable de protección Natural (ZEC y ZEPA)** se establecen varias subcategorias en función de la zonificación del Plan de Gestión de las ZEC "Las Hurdes" y "Sierras de Risco Viejo" y la ZEPA "Hurdes", considerando la necesidad de establecer un regimen de usos diferente en cada una de ellas, teniendo en cuenta los valores ambientales presentes.

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZIP2 - "Sierra de la Corredera"

  Zona de media montaña que incluye algunos cordales principales. Los elementos clave presentes son: *prados ibéricos silíceos de Festuca indigesta (6160) y alfilerillos*, *brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (4090)*, *narciso asturiano* y *bisbita campestre*.

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZIP9 - "Ríos Hurdano, Ladrillar y Esperabán"

  Comprende los cauces de agua de mayor entidad de la comarca de Las Hurdes, ríos con aguas de gran calidad. Sus elementos clave son *colmilleja del Alagón*, *comunidad de odonatos (Macromia splendens, Gomphus graslini y Oxygastris curtisii)* y *bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (91E0*)*.

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZAI2 - "Sierra de la Corredera"

  Tramo de media ladera de la sierra ocupada por roquedos de entidad con bosques de encinas. El elemento clave es *encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (9340)*.

Áreas de protección de valores agrícola **SNUP-N2. Suelo no urbanizable de protección Natural (Agrícola).**

En esta zona se incluyen las áreas de cultivos en bancales del término municipal, por lo que el uso tradicional es de marcado carácter antrópico, con acciones encaminadas al aprovechamiento productivo y en ocasiones recreativo. El objetivo será la explotación de los recursos naturales de la zona, de forma respetuosa.

Áreas de protección de yacimientos arqueológico **SNUP-C1. Suelo no urbanizable de protección de Cultural de Yacimientos Arqueologicos.**

Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

1. La Peña Rayá (Arte rupestre)

Coord. UTM X: 728952.26 Y: 4481000.9 HUSO 29 Coord. geogr. 40º 26' 50'' N 6º 18' 02'' W Hoja 551 – II

Por el camino a los cortafuegos, pasando el repetidor de T.V., quedando la roca a 350-400 m. de losCarrascales.

Es un grabado inciso profundo realizado con instrumentos metálicos. También aparecen algunas cazoletas y líneas piqueteadas.

Es una estrella de cinco puntas y complejos motivos geométricos, triangulares y cuadrangulares, constituyen el grueso de las manifestaciones. De las manifestaciones. No se observa ningún intento de representación naturalista, a pesar de que se ha sugerido la posibilidad de que se representen

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

esquemáticamente armas como alabardas, puntas de lanza, etc. Se trata, en resumen, de un denso panel de representaciones geométricas lineales.

2. El Rizoso (Romano. Hábitat) (YAC79287)

Coord. UTM X: 730558.5 Y: 4481304.94 Coord. geogr.: 40º 27' 02" N 6º 16' 59" W Hoja 551 – II 221572.9152 4483022.2207

Al "este" de Carabusino, en las primeras huertas cruzando el río, en una zona abancalada, seencuentran materiales de adscripción romana.

3. El Gavilán (Romano. Hábitat) (YAC79290)

Coord. UTM X: 730524.24 Y: 4481025.77 HUSO 29 Coord. geogr.: 40º 26' 51" N 6º 16' 59" W 221661.8265 4482651.4439 Hoja 551 – II

En una zona abancalada al sur de Carabusino.

Capítulo 2: JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL EN BASE A LA PROYECCIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DEL MUNICIPIO.

Para dimensionar las expectativas de crecimiento, tras el análisis de la evolución de la población durante los últimos años, tal y como se expone en la Memoria Informativa, establecemos la proyección de su evolución futura.

El balance global de este periodo puede considerarse como muy negativo, de los 1.106 habitantes del año 1970 se ha pasado a 522 en el 2010, un descenso de la población del 47,19 %, 584 personas menos.

Desde su máximo histórico en 1970, y como consecuencia de la emigración, la población del municipio no ha dejado de disminuir hasta la última década, mas estabilizada. Aunque en los últimos años hay otros elementos que se unen a la hora de explicar las pérdidas demográficas.

Hay que considerar que en los últimos años una parte de estas pérdidas vienen motivas por el aumento de la mortalidad, cuya incidencia es mucho más acusada, tanto por el aumento del envejecimiento como por la falta de nacimientos. También la falta de inmigración de jóvenes agrava el fenómeno. El crecimiento natural que hemos visto anteriormente ha sido negativo.

Un aspecto interesante a la hora de analizar los crecimientos de población es el papel de la inmigración, esta cambia la tendencia, suponiendo un aumento progresivo.

La tendencia de los últimos 10 años está estabilizada, añadido a la vuelta o el mantenimiento en el núcleo de jóvenes debido a la fuerte crisis económica actual se prevé una ligera mejoría en dicha tendencia.

Por tanto, concluimos que el Plan General debe establecer sus previsiones de vivienda (incluyendo la población de segunda residencia más demandada en estos momentos) para una población de 750 habitantes en el año 2030, horizonte de sus previsiones. Ello supone un incremento en términos aproximados de 200 habitantes. Considerando una composición media familiar de 2 habitantes por vivienda, serían necesarias unas 100 viviendas nuevas para los residentes en Casares de las Hurdes y aproximadamente 100 viviendas para segunda residencia.

A pesar del escaso crecimiento de la población, el aumento del suelo urbano se justifica:

1. Por la demanda de suelo para edificaciones de distinto tipo.
2. Al aumento de segundas residencias de los propios habitantes de Casares de las Hurdes y sus familiares que emigraron a otras poblaciones.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. Al aumento del turismo procedente de grandes ciudades. Es el punto más importante que tiene toda la comarca de Las Hurdes para su mejora de calidad de vida.

No obstante, el Plan General debe facilitar una oferta alternativa de suelo para el destino residencial no sólo como elemento estimulador de mercado, sino como soporte de usos compatibles asociados e incluso segundas residencias. Así se redelimitan nuevas unidades de actuación en los terrenos que aún no han sido transformados, además de incorporar nuevas bolsas de suelo urbanizable.

Tipo de Suelo	Residencial (m^2s)	Ratio estadístico vivienda	Estimación de viviendas
SUC			109
Edificado	90.231,55		
Sin Edificar	41.452,08[1]	200 m^2s/parcela	207
SUNC	18.920,95	200 m^2s/parcela	95
Total Suelo Urbano			204

La ordenación planteada incluye una coherente redelimitación del suelo urbano con la que se pretende una mejor articulación y una factible viabilidad de transformación.

La cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la siguiente:

		ACTUAL	PROPUESTO	VARIACIÓN (m^2)	(%)
SUELO URBANO	Consolidado	221.802,62 m^2	183.948,16 m^2	37.854,46	17,06
	No Consolidado (residencial)	-	18.920,95 m^2	-18.920,95 m^2	
TOTAL SUELO URBANO		221.802,62 m^2	202.869,11 m^2	18.933,50	8,54
SUELO URBANIZABLE (industrial)		-	9.780,10 m^2	9.780,10 m^2	

En el caso del **suelo urbano consolidado** hemos tenido un decremento del 17,06 % con respecto al suelo del Proyecto de Delimitación. Esto es debido a que se ha la poligonal que limita el suelo urbano adolece, en algunos casos, de falta de precisión, ya que son numerosos los casos en que se da la paradoja de que parte del solar o la edificación se encuentran incluido en suelo urbano y la otra parte en suelo no urbanizable, sobre todo se nota su imprecisión en es en el suroeste del suelo urbano donde se ajusta a una curva que parece arbitraria, debido probablemente a la escasa definición de la cartografía utilizada en su momento.

En el caso del **suelo no consolidado residencial** podemos ver un crecimiento muy importante, dado que son las áreas del suelo urbano donde la topografía de cada alquería hace más viable su desarrollo. Se han delimitado varias unidades de actuación urbanizadora con ordenación detallada.

[1] Este dato se obtiene de las parcelas catastrales actuales. Dado que aproximadamente el 50 % de esta superficie no es viable para la edificación por las fuertes pendientes del terreno, la estimación de viviendas para SUC se limita a 109 viviendas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

En el caso del **suelo urbanizable industrial** se han delimitado dos sectores, en la carretera de acceso a Casares de las Hurdes desde Asegur (CCV-55) donde actualmente existen algunas naves industriales del sector de la construcción.

Con todo se cubre la demanda residencial no sólo a medio plazo según la proyección señalada, sino que se permite aportar suficiente suelo apto frente a las presiones especuladoras, sin que aquel implique por su localización costosas operaciones de conexión a las redes generales existentes, posibilitando además la implementación de otros usos no residenciales pero compatibles con éste (uso terciarios relacionados con los servicios, turismo, hostelería, etc…) lo que le otorga una viabilidad más a largo plazo a la vez que representa una oferta encaminada a atraer actividades económicas de cierto alcance supramunicipal.

Capítulo 3: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA, HACIENDO UNA RELACIÓN EN LA QUE SE INDIQUE PARA CADA DETERMINACIÓN, YA SEA ESCRITA O GRÁFICA, SI PERTENECE A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA.

Los Municipios tienen especificado en la Ley de Régimen Local, Art. 26, aquellos servicios específicos que deben satisfacer a los ciudadanos y es su razón de ser. Se debe distinguir entre lo que es el Municipio y el propio Ayuntamiento, en cuanto a su territorialidad, entendiendo todo el Término Municipal o incluso otros Términos objeto de conformación de Mancomunidades Supramunicipales, como agrupación de intereses.

El Plan General de Casares de las Hurdes opta por un planeamiento general simplificado dentro de las reglas marcadas en la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX, donde La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecerá con el grado de definición adecuado a las características del Municipio, además el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable deberán presentar su ordenación detallada completa.

El Plan General distingue entre la ordenación estructura y detallada (según determinaciones del art. 40 de RPLANEX, aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero) del siguiente modo:

Planos de Ordenación:

Las determinaciones correspondientes a uno y otro nivel de ordenación están incorporadas en los planos así nominados (planos de ordenación estructural OE y planos de ordenación detallada OD) de acuerdo con el art. 51 del RPLANEX. Así, los elementos descritos en las leyendas de cada plano son representados gráficamente, entendiéndolos como determinaciones de ordenación (ya sea estructural o detallada).

Normas urbanísticas:

Cada nivel de ordenación, está desarrollado en un título específico de su texto articulado (Título 3: Ordenación de carácter estructural, Título 4: Ordenación de carácter detallado y Título 5: Determinaciones particulares del municipio detallado). En el Título 2 se establecen las instrucciones para su distinción, interpretación y prelación.

En los documentos antes descritos se distinguen por tanto las siguientes interpretaciones:

3.3.1. La Ordenación Estructural integra los siguientes elementos:

Se justifican los criterios básicos de la ordenación estructural definido en el artículo 25 del RPLANEX, todas ellas desarrolladas en los apartados correspondientes de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación:

1. La fijación de las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, parten de los estudios de demanda de transformación previsible y de las proyecciones demográficas contempladas objetivamente en esta memoria, previendo la expansión urbana a medio plazo. En este sentido, la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas ha sido delimitada sobre la base de criterios explícitos de

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio. Dichos criterios de sostenibilidad, han sido determinados en esencia sobre los estándares dotacionales contemplados en el apartado 8 del artículo 25 RPLANEX, como se desarrollara en esta memoria más adelante.

2. La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas, se ha regido por las condiciones regladas en los artículos de los 3 a 7 del RPLANEX.
3. El señalamiento indicativo del perímetro geométrico del sector y las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable y desarrollo en el suelo urbano no consolidado, se ha efectuado con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.
4. El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas en cada zona de ordenación urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda al suelo urbanizable y al urbano no consolidado adscrito a las unidades de actuación continuas.
5. El tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.
6. No se prevén grandes establecimientos ni actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia. Por lo que no es motivo de ordenación expresa, más allá de las condiciones establecidas en las calles de nuevo trazado.
7. No se han detectado, ni se prevén expresamente, establecimientos, instalaciones o actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas. No obstante, de acuerdo con la amplia compatibilidad de usos genéricamente en la ZOU IV Industrial Terciario, la ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de aquellos atenderá a la regularización que de dichas posibles actividades contempla la legislación sectorial que les sea de aplicación.
8. La determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:
   i. En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.
   ii. Para el suelo urbanizable: Las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente, y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

   iii. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento. Se desarrollan en las normas urbanísticas y en los planos de ordenación relativos a los bienes de dominio público.
   iv. Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Estos SSGG se identifican en el plano de ordenación estructural correspondiente a la red básica dotacional y se desarrolla en el capítulo 6 del Título 3 de las normas urbanísticas del Plan General.

v. Atendiendo a las previsiones de planeamiento no se hace necesario el señalamiento expreso de terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU). Ello ha sido ya fundamentado en la presenta memoria y desarrollado en las normas urbanísticas y los planos de ordenación.
10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC) y el suelo urbanizable (SUB), así como la determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto. Ello ha sido ya fundamentado en la presenta memoria y desarrollado en las normas urbanísticas y los planos de ordenación.
11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) y al suelo urbanizable (SUB) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. Según la D.A.3ª no será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Su descripción aparece especificada en los planos y las fichas de las Normas Urbanísticas, donde se especifican, indicando su carácter estructural.

3.3.2. La Ordenación Detallada configura el tejido urbano pormenorizado:

En este apartado se justifican los criterios básicos de la ordenación detallada definida en el artículo 26 del RPLANEX concretados en las siguientes determinaciones, todas ellas desarrolladas en los apartados correspondientes de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación:

Dicha ordenación detallada se establece para el suelo urbano consolidado (SUC), el suelo urbano no consolidado (SUNC) y en los sectores de suelo urbanizable (SUB) previsto en la D.A.3ª de la LSOTEX en su 2ª regla.

Así la fundamentación de la ordenación detallada se desarrolla a continuación:

1. Se establecen las condiciones de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas. Esta red comprende, para la totalidad del suelo urbano (SU) y urbanizable (SUB), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector y unidad de actuación, quedando precisados en las fichas dotacionales correspondientes, y exigiendo al planeamiento de desarrollo el señalamiento de los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en la ordenación estructural, en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.
2. Se definen, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
3. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.
4. No fijan las reservas para dotaciones públicas de sistema local según los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 RPLANEX y artículo 74 LSOTEX. Tal y como hemos explicado anteriormente prevé la D.A.3ª en el punto 3.1.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes. Según queda reflejado en los planos O.D.2 / O.D. 3 y O.D.4

Capítulo 4: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LSOTEX Y LOS CORRESPONDIENTES DEL RPLANEX.

Subcapítulo 4.1.: Calculo del coeficiente de edificabilidad promedio en suelo urbano.

La finalidad de este apartado es la justificación del Artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal de 2008, del Artículo 74 de la LSOTEX y del Artículo 27 del RPLANEX.

Justificación del artículo 74.1 de la LSOTEX.

Esta Memoria Justificativa del Plan General, antes de la justificación de los estándares ya ha identificado los terrenos correspondientes al suelo urbano consolidado y al no consolidado.

Partiendo de esto, se va a estudiar la edificabilidad existente o prevista, y según el resultado obtenido, se determinará si dicha edificabilidad se mantendrá, se disminuirá o se incrementará.

<u>Edificabilidad prevista por el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano prevista por el planeamiento anterior:</u>

Es el índice que define el volumen edificable permitido en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m^3/m^2. A efectos de su medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- No computaran las terrazas abiertas, lateral y frontalmente.
- Las terrazas cerradas lateralmente computarán en un 50 % como volumen.

Las condiciones de volumen del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigentes en el momento de la redacción del presente Plan General para el suelo urbano son:

a) Las nuevas edificaciones tendrán a fachada una altura máxima de 7,5 m (B+I). Están permitidos los áticos a partir de un retranqueo de la fachada de 10 m.
b) Planta baja: entre 2,80 m. y 4,50 m.
c) Restantes plantas: entre 2,80 m. y 3,5 m.
d) Volumen:
    - Fachada a calle de ancho superior a 6 m. > c = 10,45 m^3/m^2 computable sobre parcela neta.
    - Fachada a calle de ancho inferior a 6 m. > c = 7,45 m^3/m^2 computable sobre parcela neta.

Para el cálculo de la edificabilidad prevista se ha obtenido de los planos la superficie en planta de cada manzana o parte de manzana y se le ha aplicado la edificabilidad en el supuesto más denso.

- Ocupación 100 % y dos plantas+ático = edificabilidad de 2,7 m^2t/m^2s.

De este cálculo se han excluido las parcelas dotacionales públicas porque no consumen aprovechamiento lucrativo.

Por otro lado se ha grafiado el perímetro de la Zona de Ordenación y se ha obtenido su superficie.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La división entre la superficie de techo edificable y la superficie de la Zona de Ordenación es la edificabilidad prevista por el planeamiento anterior en esta Zona de Ordenación Urbana.

A continuación se desglosan los cálculos realizados y el resultado obtenido aplicando los criterios del PDSU vigente.

Tipo de Suelo	Suelo	Residencial		Dotacional		Edif.Global
	Total	Suelo Neto (m^2s)	Techo (m^2t) EMAX=2,7	Viario	Equipamiento	Resid.
SUC	183.948,16	131.683,63	355.545,81	40.352,63	11.911,89	1,93
SUNC	18.920,95	10.613,42	12.811,34	4.396,51	3.911,02	0,68
TOTAL SUELO URBANO	**202.869,11**	**142.297,05**	**368.357,15**	**44.749,14**	**15.822,92**	**1,80**

El Reglamento de Planeamiento establece *"En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.*

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo."

El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los parámetros del planeamiento anterior.

Tabla resumen de las condiciones edificatorias de la Zona Núcleo Tradicional:

Tipologías edificatorias permitidas:	Edificación en manzana compacta. Edificación Alineada. Edificación en Tipología Especifica, para equipamientos y construcciones en zonas verdes.
Número de plantas máximas:	Altura máxima de 10 m (B+I+ Ático)
Edificabilidad neta:	2,70 m^2t/m^2s.
Ocupación:	100 %

Estas son las condiciones principales. En las normas urbanísticas se desglosan más pormenorizadamente, distinguiendo entre ordenación estructural y detallada.

Subcapítulo 4.2.: Justificación del artículo 74.2 de la LSOTEX.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a cada unidad detallada en la siguiente tabla.

En el presente plan se establece en la normativa edificatoria para residencial:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Área de Reparto	Unidad de Actuación	Suelo	Residencial		Dotaciones Públicas	A.M.
		Total	Superficie edificable (m^2s)	Techo (m^2t)		
01	UA-01	3.119,02	1.341,48	2.126,23	467,85	0,68
02	UA-02	8.900,78	5.331,54	6.397,84	1.335,12	0,70
03	UA-03	3.103,12	1.734,27	2.081,13	465,47	0,67
04	UA-04	3.798,03	3.011,99	2.206,13	569.70	0,58
	TOTAL	18.920,95	11.419,28	12.811,33	2.268,44	0,68

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial bruta para cada una de las unidades no superan en ningún caso 0,70 m^2t/m^2s y con la aplicación de las ordenanzas previstas en Suelo Urbano No Consolidado, se cumple con lo estipulado en la LSOTEX.

Queda justificado el cumplimiento del art. 37.1 de RPLANEX donde las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbano (SU) deberán comprender una o varias unidades de actuación, pudiendo adscribirse a ellas terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en ninguna, incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellas, en la proporción adecuada para posibilitar que todas las áreas de reparto correspondientes a un mismo uso global o pormenorizado mayoritario resulten tener un aprovechamiento medio que no difiera en más de un 15%.

Justificación de la coherencia entre la edificabilidad global de las UA en SUNC y Sectores en SUB con el materializable:

Área de Reparto	Unidad de Actuación	Suelo	Residencial			A.O.	A.M.
		Total	Superficie edificable (m^2s)	Edificabilidad Neta	Aprovechamiento Materializable		
01	UA-01	3.119,02	1.341,48	1,58 m^2t/m^2s	2.126,23	2.126,23	0,68
02	UA-02	8.900,78	5.331,54	1,20 m^2t/m^2s	6.397,84	6.397,84	0,70
03	UA-03	3.103,12	1.734,27	1,20 m^2t/m^2s	2.081,13	2.081,13	0,67
04	UA-04	3.798,03	3.011,99	1,20 m^2t/m^2s	2.206,13	2.206,13	0,58

Sector	Unidad de Actuación	Suelo	Residencial			A.O.	A.M.
		Total	Superficie edificable (m^2s)	Edificabilidad Neta	Aprovechamiento Materializable		

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

01	SUB-01	2.957,08	1.941,26	1,00 m^2t/m^2s	1.941,26	1.941,26	0,66
02	SUB-02	6.823,02	4.719,15	1,00 m^2t/m^2s	4.719,15	4.719,15	0,69

Suelo urbano.

Según puede comprobarse en las tablas que se adjuntan para describir las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, la edificabilidad residencial propuesta por el Plan General para la totalidad del suelo urbano es de 0,70 m^2t/m^2s.

Se han tenido en cuenta los estándares dotacionales mínimos establecidos en la disposición adicional tercera. Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños Municipios de la LSOTEX, con una población inferior a 2.000 habitantes como es el caso de Casares de las Hurdes.

En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega gratuita a la Administración, será del 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes y se establecen las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos.

Área de Reparto	Unidad de Actuación (UA)	Uso global	Superficie de UA (m^2)	S. de suelo para Dotación Pública (m^2) exigido en LSOTEX	S. de suelo para Dotación Pública (m^2) propuesta	A.M.
01	UA-01	Residencial	3.119,02	467,85	989,11	0,68
02	UA-02	Residencial	8.900,78	1.335,12	1.387,02	0,70
03	UA-03	Residencial	3.103,12	465,47	729,04	0,67
04	UA-04	Residencial	3.798,03	569.70	805,86	0,58

Suelo urbanizable.

Los artículos 74.2 LSOTEX y 28.a RPLANEX, establecen los correspondientes estándares de calidad en términos de límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable.

El suelo urbanizable propuesto por el Plan General respeta las limitaciones que en cuanto a densidad y edificabilidad se establecen en la LSOTEX, según se detalla en el cuadro subsiguiente:

Sector	Unidad de Actuación (UA)	Uso global	Superficie de UA (m^2)	S. de suelo para Dotación Pública (m^2) exigido en LSOTEX	S. de suelo para Dotación Pública (m^2) propuesta	A.M.
01	SUB-01	Industrial	2.957,08	443,56	452,74	0,66
02	SUB-02	Industrial	6.823,02	1.023,45	1.042,17	0,69

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Así mismo, la ordenación propuesta establece las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en la disposición adicional tercera. Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños Municipios de la LSOTEX, con una población inferior a 2.000 habitantes como es el caso de Casares de las Hurdes.

Para el suelo urbanizable industrial, en cuanto a los estándares dotacionales de zonas verdes y equipamientos, en el artículo 28.c RPLANEX se señalan las siguientes reglas:

La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, en sectores de uso industrial o terciario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada. En todo caso, se destinarán dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Subcapítulo 4.3.: Justificación del artículo 74.2.2 d de la LSOTEX reservas para plazas de aparcamiento

Área de Reparto	UA	Uso global	Superficie de UA (m^2s)	A.O. (m^2t)	Plazas Públicas PGM	Mínimas LSOTEX y RPLANEX	Plazas Privadas PGM	Mínimas LSOTEX y RPLANEX	CUMPLE
01	UA-01	Residencial	3.119,02	2.126,23	11	10,63	11	10,63	SI
02	UA-02	Residencial	8.900,78	6.397,84	32	31,99	32	31,99	SI
03	UA-03	Residencial	3.103,12	2.081,13	11	10,41	11	10,41	SI
04	UA-04	Residencial	3.798,03	2.206,13	12	11,03	12	11,03	SI

Capítulo 5: JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Capítulo 5 del Título 3º de las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación, así como en los planos de ordenación estructural E03.División Estructural suelo Urbano y Urbanizable.

En suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, el Plan prevé la delimitación de áreas de reparto, así como la delimitación orientativa de unidades de actuación urbanizadora. Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad.

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen.

Subcapítulo 5.1. Criterios de delimitación

Las características del municipio y la escasa profesionalización y dinámica del sector inmobiliario local motivan la decisión de reducir el ámbito de cada unidad de actuación urbanizadora constituye el ámbito de un área de reparto, con el propósito de facilitar su gestión. La configuración física y situación de los terrenos incluidos en cada uno de los doce sectores delimitados, todos contiguos al núcleo urbano, provoca que no haya sido necesario adscribir suelo para sistemas generales en ninguno de ellos. Por añadidura, la homogeneidad tipológica prevista para los sectores de igual uso global induce que los aprovechamientos medios establecidos sean muy similares, dando así cumplimiento al mandato legal.

Subcapítulo 5.2. Coeficientes de homogenización

No es necesario compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto. Dado que la LSOTEX, permite a municipios menores de 2000 habitantes no realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

El aprovechamiento medio de todas las unidades de actuación es de 0,70 m^2t/m^2s.

Subcapítulo 5.3. Unidades de Actuación

Atendiendo a las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable contemplados, la gestión de ejecución a prever en ellas es la relativa al régimen de las actuaciones

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

urbanizadoras. Así, las normas urbanísticas incluyen las bases orientativas que permitan, en su caso, iniciar, directamente y sin necesidad de consulta previa al Municipio, el procedimiento simplificado para la tramitación del Programa de Ejecución (de acuerdo con lo previsto a la legislación urbanística).

Así mismo, se establece los siguientes criterios sobre la programación de dicha ejecución, con la finalidad de garantizar la adecuación racional y armónica a la estructura urbana, se definen las siguientes condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización:

1. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de servicios públicos y la integridad de éstas, debiendo la propiedad o el agente urbanizador, dependiendo del sistema de actuación, costear y en su caso ejecutar aquellas obras situadas fuera del ámbito de actuación que sean precisas para garantizar lo anterior. Tal extremo habrá de recogerse, en su caso, en el Programa de ejecución.
2. Orden básico de prioridades:
    i. SUELO URBANO: Las Unidades de Actuación Urbanizadoras (sin orden de prioridad, pueden empezar en cualquier momento, y no están condicionadas por ninguna otra actuación), en concreto, UA 1, UA 2, UA 3, UA 4.
    ii. SUELO URBANIZABLE: No hay orden de prioridad, y cualquier sector podrá desarrollarse de manera autónoma.
3. Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. La cantidad correspondiente se sufragará, en su caso, por los propietarios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 155 apartado 3 de la LSOTEX. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición de los suelos precisos para las dotaciones públicas necesarias.

Subcapítulo 5.4. Sistemas generales

Los nuevos sistemas generales son de propiedad municipal, por lo que no hay que obtenerlos.

Las obras correspondientes a la totalidad de los sistemas generales (adscritos o no) se realizarán en régimen de obras públicas ordinarias, de acuerdo con el artículo 141 LSOTEX.

Subcapítulo 5.5. Obras Públicas Ordinarias

Según lo establecido en la D.A.3ª de la LSOTEX, La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevarse a cabo por el sistema de Obras Públicas Ordinarias, siempre que la superficie total de la actuación no supere los 5.000 metros cuadrados.

En aquellos terrenos pertenecientes al suelo urbano que no formen parte de unidades de actuación urbanizadora y en los que su urbanización o nivel de dotaciones existentes no comprenda todos los servicios básicos o no tengan la proporción adecuada, su ejecución podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por medio de:

a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
b. Cesión en virtud de convenio urbanístico.
c. Expropiación.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Subcapítulo 5.6. Actuaciones edificatorias

Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

Las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior solo serán posibles en el suelo urbano que no esté contenido en una unidad de actuación urbanizadora.

Capítulo 6: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación detallada OE-5, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

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

- Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.
- Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

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

Capítulo 7: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL ABARQUE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS COLINDANTES.

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

Capítulo 8: MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

El principal problema urbanístico que incide sobre el núcleo urbano del municipio de Casares de las Hurdes es la necesidad de nuevos áreas de crecimiento por tener consolidado todo el suelo urbano, y no disponer de suelo urbanizable.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El Plan General se plantea los siguientes objetivos:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Lo que implica la necesidad de establecer una regulación de las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Definición de nuevos desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano compacto y sostenible.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.

Descripción de la ordenación:

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del Plan General.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Casares de las Hurdes, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en los bordes.

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

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo urbano, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural,.), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos.

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

- Estimación del crecimiento poblacional temporal, con viviendas de segunda residencia. Las previsiones de suelo residencial efectuadas por el Plan no se fundamentan de modo exclusivo en las estimaciones de desarrollo demográfico, sino que vienen determinadas por la concurrencia de estos factores.

Se plantean tres clases de suelo:

Suelo Urbano:

Como premisa de partida se respeta la ordenación vigente en los suelos que ya contaban con la clasificación de urbanos, siempre que aquella se encuentre dentro del límite definido legalmente para la edificabilidad residencial por zonas de ordenación urbana o para la totalidad del suelo urbano. Se persigue así de un lado, un nuevo planeamiento de "no agresión" a las expectativas generadas en la anterior ordenación, y de otro, no incrementar la edificabilidad en esos terrenos que se encuentran en un entorno consolidado por la edificación de modo que no haya que acudir innecesariamente a complejos mecanismos de consecución de reservas dotacionales proporcionales a tal incremento en cumplimiento de la prescripciones legales y reglamentarias. Así, la ordenación en estos terrenos consiste fundamentalmente en la categorización del suelo urbano como consolidado o no en función de su situación real, y en la homologación del resto de condiciones.

El suelo urbano contemplado por la PDSU representa una superficie aproximada de 22,18 ha, el Plan General propone una superficie 18,72 ha de SUC y 3,78 ha de SUNC. El SUNC se trata de suelo

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

contiguo al suelo urbano, que o bien se ha consolidado al margen del planeamiento o bien que por indicaciones de la Corporación se incorporan al suelo urbano.

Se delimitan 4 unidades de actuación pertenecientes a esta clase de suelo urbano no consolidado, todos ellos de uso residencial, tipología *Residencial I, II, III,* y colindantes al núcleo urbano. Se han intentado formar unidades de poca dimensión y número de propietarios para facilitar su futuro desarrollo.

En cuanto a las Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano, hemos delimitado tres. En este sentido, la ZOU 1 NÚCLEO TRADICIONAL. Se corresponde con la trama urbana más antigua, manteniendo en gran parte de su trazado, vertebrado en torno al eje marcado por la carretera de conexión entre las distintas alquerías, edificaciones tradicionales, en una o dos alturas. La ZOU 2 RESIDENCIAL ENSANCHE, sería el resto del suelo urbano, corresponde con el nuevo suelo urbano no consolidado periférico a los núcleos de población y a transformar mediante el régimen de actuaciones urbanizadoras. La red de sistemas generales queda englobada en la ZOU 3 DOTACIONAL soporte principal de la estructura urbana de Casares de Las Hurdes.

Las Ordenanzas son el conjunto de determinaciones normativas que regulan las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas pertenecientes a cada Ordenanza establecida por el Plan General en los ámbitos de Suelo Urbano Y Urbanizable donde establece la Ordenación Detallada.

Se diferencian los siguientes tipos de ordenanzas reguladoras de la edificación:

USO PRINCIPAL	CLAVE	NOMBRE
Residencial	R I	Núcleo Tradicional
	R II	Residencial Transición
	R III	Residencial Ensanche
Industrial	I I	Almacenaje
	I II	Productivo
Equipamiento	EQ	Equipamiento
Espacios Libres	EL	Espacio Libre
	ZV	Zona Verde

Suelo Urbanizable:

Se ha añadido dos nuevos sectores de suelo urbanizable industrial, con ordenación detallada; siendo cada uno su área de ordenación y reparto. Como puede verse en el plano OE2, encontramos dos sectores discontinuos al suelo urbano en la carretera de acceso a Casares de las Hurdes desde Asegur (CCV-55) donde actualmente existen algunas naves industriales del sector de la construcción.

Suelo No Urbanizable:

Que el presente Plan adscribe en su mayor parte a la categoría de Protegido.

Se realiza una revisión y adaptación del régimen de suelo no urbanizable respecto de las condiciones establecidas en la legislación urbanística de aplicación, adecuando la clasificación y sus correspondientes categorías a los criterios reglados en aquella. Igualmente, los requisitos de los usos, actividades y construcciones permisibles o autorizables, así como las de división, segregación o parcelación de fincas en el suelo no urbanizable son fijados de acuerdo con el criterio anterior. El aseguramiento de la no formación de nuevos núcleos de población se rige, de modo análogo a lo visto en este párrafo, por la definición de riesgo de formación de núcleo de población recogida en la LSOTEX.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Se ha considerado agrupar las zonas de crecimiento en unidades de actuación dentro de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, para agilizar los trámites y la gestión para su desarrollo. Las densidades, edificabilidad, cesiones y previsión de aparcamientos están a lo dispuesto por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Se fijan las alineaciones que determinan la ordenación del viario y se precisa la ubicación concreta de los suelos destinados a cesión. En las unidades de actuación menores de 5000 m^2, se permite, previa justificación adecuada, que la reserva de suelo para dotaciones públicas a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos, así como a la ley del Suelo de Extremadura vigente en su momento.

Al suelo clasificado como urbano se le asigna como uso global el residencial, con excepción de los terrenos destinados a equipamientos.

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

Red básica dotacional:

En principio la mayor parte de las infraestructuras y dotaciones públicas calificadas como tales en el PDSU, afectas a su destino público y que sirven a la totalidad del núcleo, se incorporan a la ordenación como sistemas generales. Por tanto, esta red ya está conseguida en gran parte.

Los nuevos sistemas generales son de propiedad municipal, por lo que no hay que obtenerlos.

Áreas de reparto:

Para el **suelo urbano** se establecen hasta 7 áreas de reparto (AR). Todas las áreas de reparto, pertenecen a la misma ZOU 2, Residencial Enchanche.

Área de Reparto	ZOU	Unidad de Actuación	A.M.
01	ZOU 2 RESIDENCIAL ENSANCHE	UA-01	0,68
02	ZOU 2 RESIDENCIAL ENSANCHE	UA-02	0,70
03	ZOU 2 RESIDENCIAL ENSANCHE	UA-03	0,67
04	ZOU 2 RESIDENCIAL ENSANCHE	UA-04	0,58

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Para el **suelo urbanizable** se delimitan 2 áreas de reparto (AR).

Área de Reparto	ZOU	Unidad de Actuación	A.M.
01	ZOU 4 INDUSTRIAL TERCIARIO	SUB-01	0,66
02	ZOU 4 INDUSTRIAL TERCIARIO	SUB-02	0,69

Aprovechamiento medio:

La LSOTEX, establece como aprovechamiento medio: "La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia".

El cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se lleva a cabo siguiendo las determinaciones del artículo 34.2: *"se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afecto a su destino"*.

Usos globales y pormenorizados:

1. Es uso global para un sector el establecido como dominante en la normativa específica, sin que signifique exclusividad.

2. El uso pormenorizado significará una utilización exclusiva de un sector determinado para el uso asignado en el planeamiento, formando parte de la ordenación estructural.

3. Cualquier otro uso no mencionado de manera expresa en la normativa aplicable a un sector definido, sea de carácter prioritario o compatible, se considerará excluido, sin que sea posible su implantación, formando parte de la ordenación detallada.

Tipos de usos:

En suelo urbano podrán desarrollarse actividades que incluyan los siguientes usos:

1. Residencial (R).	2. Industrial (I).	3. Dotacional (D).	4. Terciario (T).

Descripción de las unidades de actuación propuestas

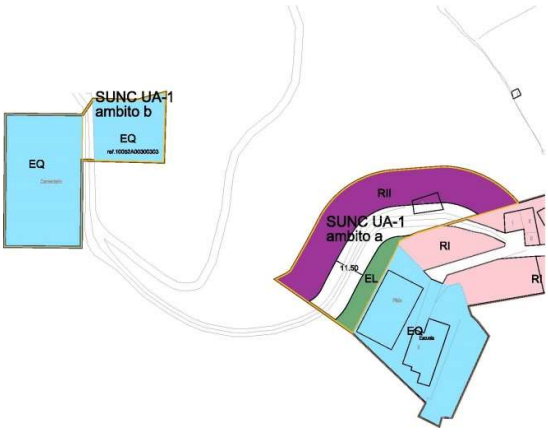
A continuación se exponen de modo resumido las unidades de actuación, donde algunas difieren notablemente de cómo se aprobaron en mayo de 2013 en el Avance del Plan General.

Se amplían todos los núcleos con terrenos que serán incluidos en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación urbanizadora. Estos terrenos precisan la creación de unidades de actuación urbanizadora porque la plusvalía que generan exige como contrapartida una serie de cesiones en cumplimiento de la normativa vigente.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

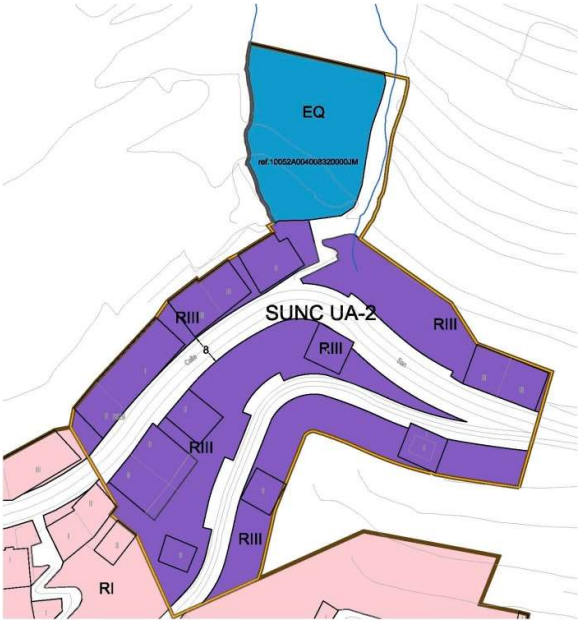
8.1. Unidades de actuación en suelo urbano

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 1

DENOMINACIÓN: UA-01	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 1
NORMA EDIFICATORIA: RII, EQ, EL	**PLANO:** O.D.1.3.
SUPERFICIE TOTAL: 3.119,02 m² **Ámbito a:** 2.389,71 m² **Ámbito b:** 729,30 m²	
Se sitúa al noreste del núcleo urbano consolidado de Casares de las Hurdes, detrás del colegio del núcleo. En la actualidad cuenta con los viarios urbanizados. Se delimita con el objetivo de consolidar esta zona dado el interés de los propietarios por desarrollarlo. Se propone ubicar el suelo dotacional junto al actual cementerio como previsión para un futuro equipamiento vinculado a él.	

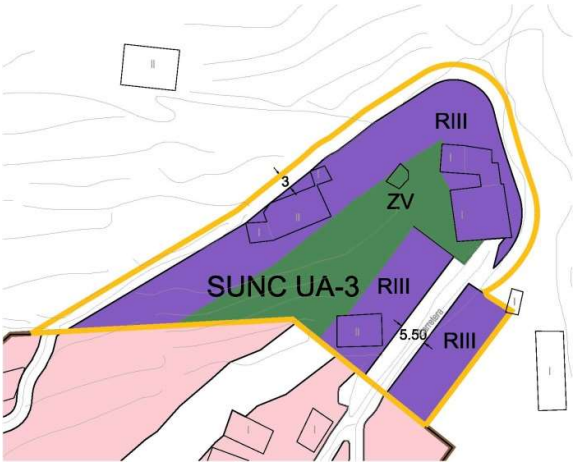
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 2

DENOMINACIÓN: UA-02	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 2
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL	**PLANO:** O.D.1.1.
SUPERFICIE TOTAL: 8.900,78 m^2	
Se sitúa al norte del núcleo de la Huetre, en la carretera de acceso a dicho núcleo. Todos los viales de esta unidad están ya consolidados. Se delimita con el objetivo de consolidad la entrada al núcleo de la Huetre, además cuenta con bastantes edificaciones existentes y acceso directo desde la vía principal. Con la creación de esta unidad, además de completar la trama urbana se encamina al municipio al cumplimiento de la normativa aplicable para esas edificaciones fuera de suelo urbano, creando una viabilidad de gestión y dar condiciones de ordenación adecuadas.	

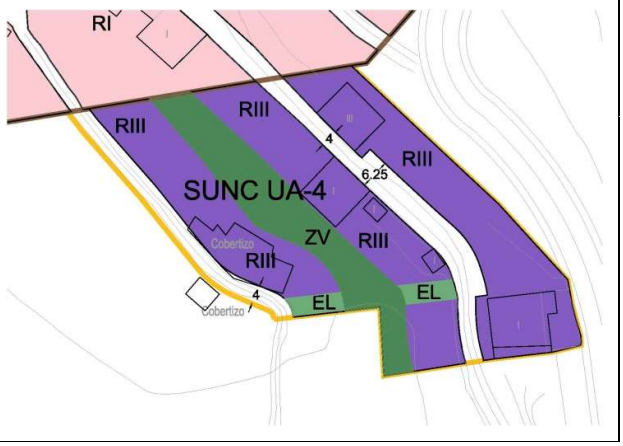
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 3

DENOMINACIÓN: UA-03	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 3
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, ZV	**PLANO:** O.D.1.2.
SUPERFICIE TOTAL: 3.103,12m^2	
Se sitúa al norte del núcleo de Robledo. Presenta parte del viario consolidado, estando el resto sin pavimentar que podrá servir de base para el trazado de la ordenación. Existen edificaciones actualmente, por lo que se pretende con la creación de esta unidad, fundamentalmente encaminar al municipio al cumplimiento de la normativa aplicable para esas edificaciones fuera de suelo urbano.	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 4

DENOMINACIÓN: UA-04	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 4
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL, ZV	**PLANO:** O.D.1.2.
SUPERFICIE TOTAL: 3.798,03 m^2	
Se sitúa al sur del núcleo de Robledo, en la calle de acceso al núcleo, donde existen construcciones residenciales con acceso a este vial ya consolidado. Otros viales propuestos se encuentran sin pavimentar que podrá servir de base para el trazado de la ordenación.	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

8.2. Unidades de actuación en suelo urbanizable

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 8

DENOMINACIÓN: SUB-01

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE

NORMA EDIFICATORIA: III, EQ

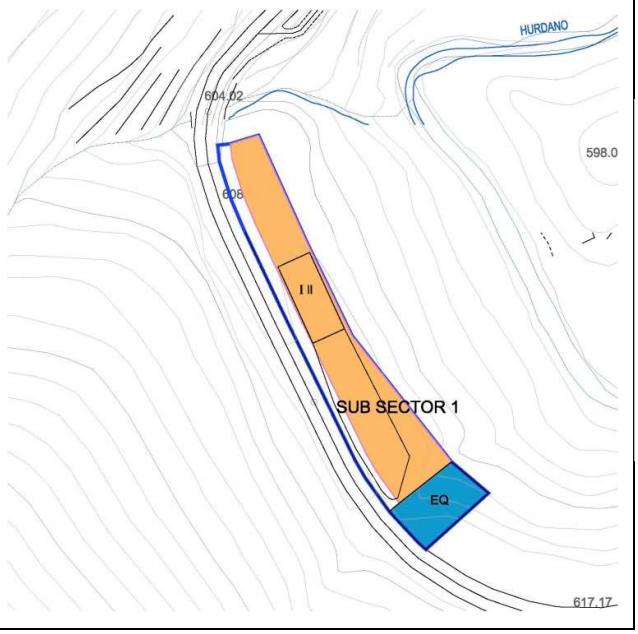
PLANO: O.D.1.4.

SUPERFICIE TOTAL: 2.957,08 m²

Este sector se encuentra al sur del núcleo de Casares de Las Hurdes-Las Heras, a la derecha de la Carretera CCV-55 que conecta el núcleo con Asegur.

La zona se organiza en una banda apoyada en esta vía, que servirá para dotar al municipio de un pequeño área industrial.

Actualmente existe una construcción, que con la creación de este sector se completará el desarrollo de esta área y se evitarán construcciones industriales diseminadas por el término.



ACTUACIONES NECESARIAS

La actuación requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo por afectar a la Zona de Policía de cauce del Río Hurdano.

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 9

DENOMINACIÓN: SUB-02

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE

NORMA EDIFICATORIA: III, EQ

PLANO: O.D.1.4.

SUPERFICIE TOTAL: 6.823,02 m²

Este sector se encuentra al sur del núcleo de Casares de Las Hurdes-Las Heras, a la derecha de la Carretera CCV-55 que conecta el núcleo con Asegur.

La zona se organiza en una banda apoyada en esta vía, que servirá para dotar al municipio de un pequeño área industrial.

Actualmente existe una construcción, que con la creación de este sector se completará el desarrollo de esta área y se evitarán construcciones industriales diseminadas por el término.



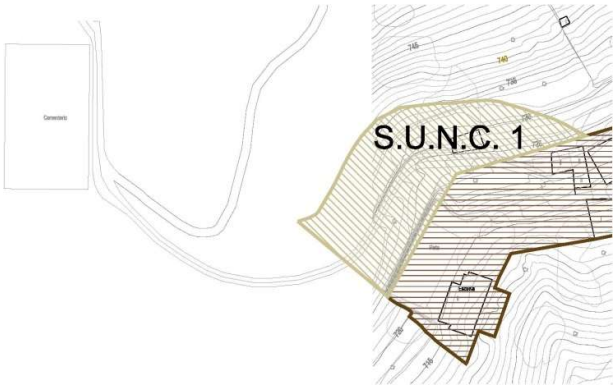
ACTUACIONES NECESARIAS

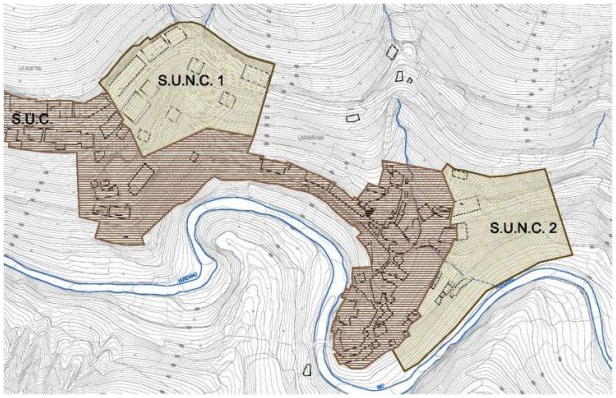
La actuación requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo por afectar a la Zona de Policía de cauce del Río Hurdano.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

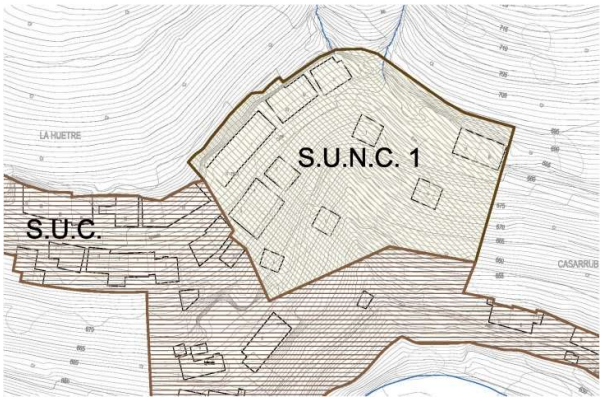
Capítulo 9: EVOLUCIÓN DEL DISEÑO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUNC ENTRE LA APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PGM EN MAYO DEL 2.013 Y LA PROPUESTA ACTUAL.

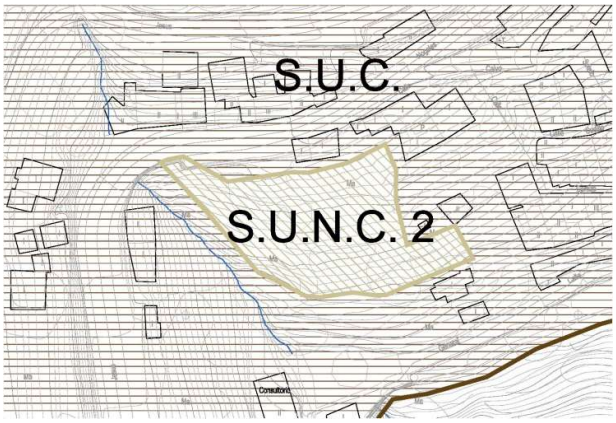
A continuación se exponen de modo resumido las unidades de actuación urbanizadora tal y como se aprobaron en el Avance de PGM, que se puede comparar con la versión actual que figura en el capítulo anterior de esta memoria justificativa.

DENOMINACIÓN: S.U.N.C. 1 en Casares de Las Hurdes (PGM: UA-02)	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**PLANO:** A.O.4.3.
SUPERFICIE TOTAL: 2.389,71 m²	
Se amplía la unidad de modo discontinuo con nuevo ámbito de 729,30 m² a petición de la corporación municipal para poder ubicar el suelo dotacional junto al actual cementerio como previsión para un futuro equipamiento vinculado a él.	

DENOMINACIÓN: S.U.N.C. 2 en Casarrubia (PGM: UA-03)	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**PLANO:** A.O.4.1.
SUPERFICIE TOTAL: 9.625,26 m²	
Se amplía la unidad de modo discontinuo con nuevo ámbito de 516,16 m² a petición de la corporación municipal para poder ubicar el suelo dotacional junto al suelo dotacional de la UA-4 propuesta y poder reservar un equipamiento de mayor superficie. El *ámbito a* se reduce de dimensión para ajustarse a la realidad de la topografía y la viabilidad técnica de los futuros solares.	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

DENOMINACIÓN: S.U.N.C. 1 en La Huetre (PGM: UA-04)	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**PLANO:** A.O.4.1.
SUPERFICIE TOTAL: 9.300,93 m²	
Se reduce la superficie de la unidad a petición de la corporación municipal para ajustarse a la realidad de la topografía y la viabilidad técnica de los futuros solares.	

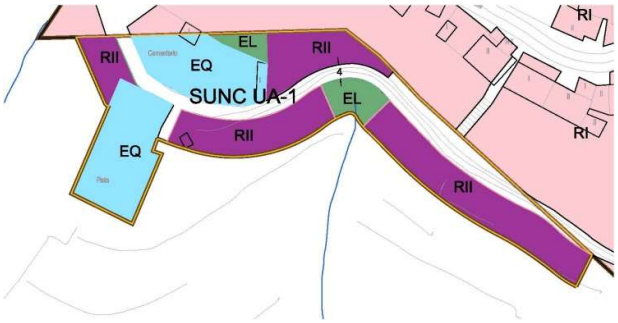
DENOMINACIÓN: S.U.N.C. 2 en Carabusino	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**PLANO:** A.O.4.2.
SUPERFICIE TOTAL: 3.119,02 m²	
Se elimina esta unidad, dado que es tan complejo su desarrollo debido al fortísimo desnivel existente que se opta por mejorar las alineaciones en sus extremos y dar la posibilidad de construir en los solares viables.	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

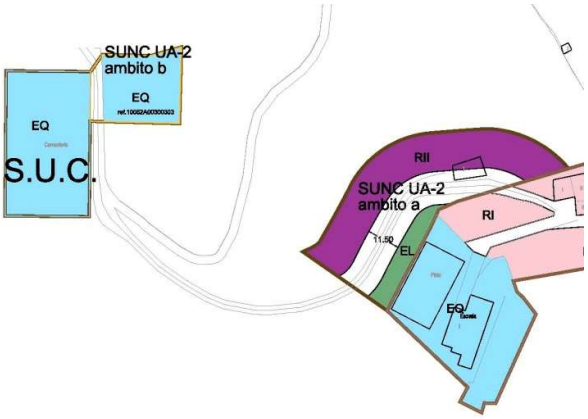
Capítulo 10: EVOLUCIÓN DEL DISEÑO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUNC ENTRE LA APROBACIÓN DEL AVANCE DEL PGM EN MAYO DEL 2.013 Y LA PROPUESTA ACTUAL.

A continuación se exponen de modo resumido las unidades de actuación urbanizadora tal y como se aprobaron inicialmente en el PGM, que se puede comparar con la versión actual que figura en el capítulo anterior de esta memoria justificativa.

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 1

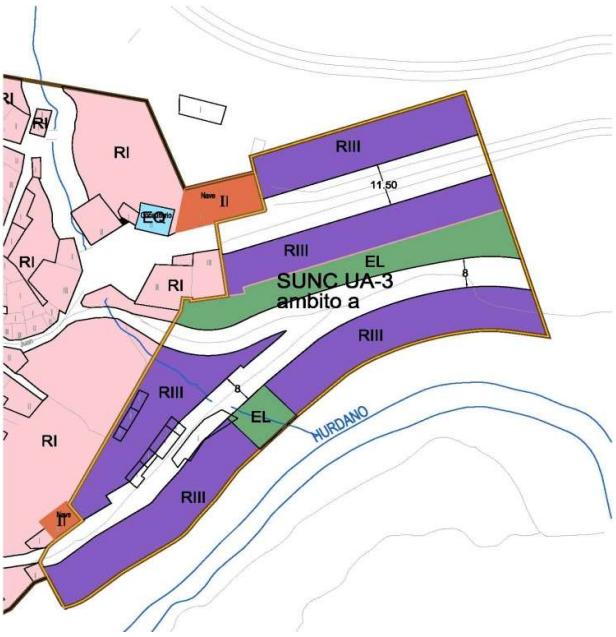
DENOMINACIÓN: UA-01	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 1
NORMA EDIFICATORIA: RII, EQ, EL	**PLANO:** O.D.1.3.
SUPERFICIE TOTAL: 3.770,44m²	
Se sitúa al sur del núcleo urbano consolidado de Casares de las Hurdes, donde actualmente se encuentran las pistas deportivas y el cementerio antiguo. Se delimita con el objetivo de consolidar totalmente estas dotaciones y crear un borde urbano más continuo.	

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 2

DENOMINACIÓN: UA-02	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 2
NORMA EDIFICATORIA: RII, EQ, EL	**PLANO:** O.D.1.3.
SUPERFICIE TOTAL: 3.119,02 m² **Ámbito a:** 2.389,71 m² **Ámbito b:** 729,30 m²	
Se sitúa al noreste del núcleo urbano consolidado de Casares de las Hurdes, detrás del colegio del núcleo. En la actualidad cuenta con los viarios urbanizados. Se delimita con el objetivo de consolidar esta zona dado el interés de los propietarios por desarrollarlo. Se propone ubicar el suelo dotacional junto al actual cementerio como previsión para un futuro equipamiento vinculado a él.	

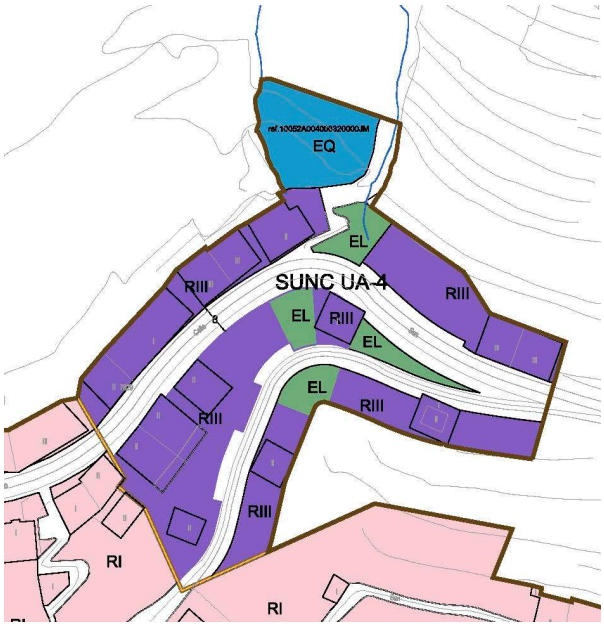
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 3

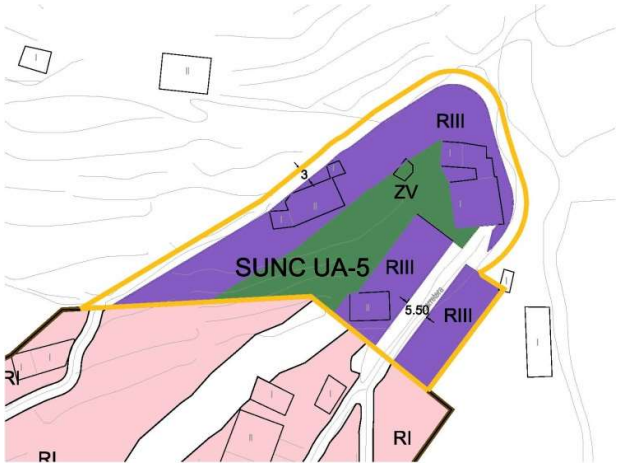
DENOMINACIÓN: UA-03	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 3
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL	**PLANO:** O.D.1.1.
SUPERFICIE TOTAL: 7.006,78 m^2	
Se sitúa al este del núcleo de Casarrubia, en la carretera de acceso a dicho núcleo. Todos los viales de esta unidad están ya consolidados. Se delimita con el objetivo de consolidar esta zona y colmatar el borde urbano en sus accesos. Cuenta con algunas edificaciones existentes. Con la creación de esta unidad, además de completar la trama urbana se encamina al municipio al cumplimiento de la normativa aplicable para esas edificaciones fuera de suelo urbano.	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 4

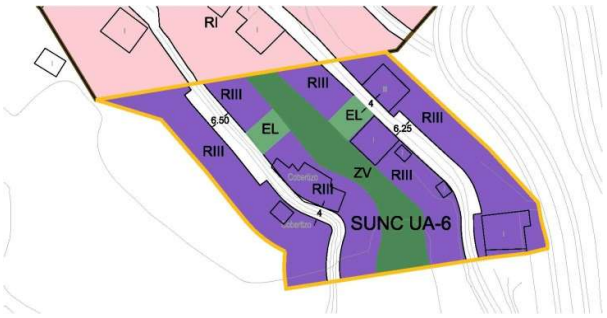
DENOMINACIÓN: UA-04	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 4
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL	**PLANO:** O.D.1.1.
SUPERFICIE TOTAL: 8.084,48 m²	
Se sitúa al norte del núcleo de la Huetre, en la carretera de acceso a dicho núcleo. Todos los viales de esta unidad están ya consolidados. Se delimita con el objetivo de consolidad la entrada al núcleo de la Huetre, además cuenta con bastantes edificaciones existentes y acceso directo desde la vía principal. Con la creación de esta unidad, además de completar la trama urbana se encamina al municipio al cumplimiento de la normativa aplicable para esas edificaciones fuera de suelo urbano, creando una viabilidad de gestión y dar condiciones de ordenación adecuadas.	

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 5

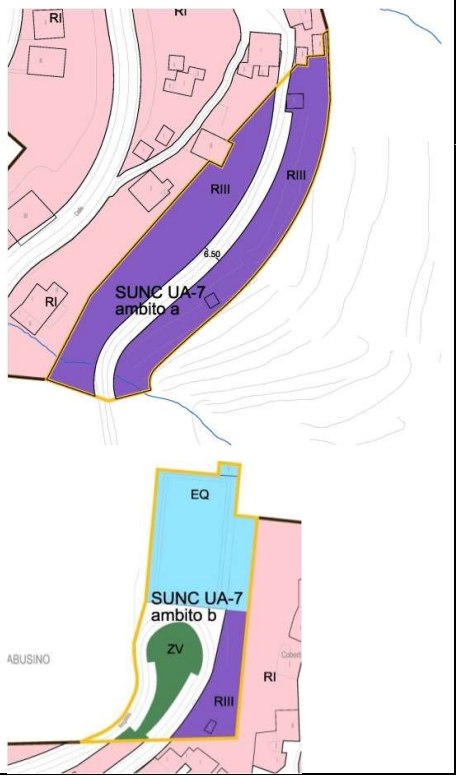
DENOMINACIÓN: UA-05	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 5
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, ZV	**PLANO:** O.D.1.2.
SUPERFICIE TOTAL: 3.103,12m²	
Se sitúa al norte del núcleo de Robledo. Presenta parte del viario consolidado, estando el resto sin pavimentar que podrá servir de base para el trazado de la ordenación. Existen edificaciones actualmente, por lo que se pretende con la creación de esta unidad, fundamentalmente encaminar al municipio al cumplimiento de la normativa aplicable para esas edificaciones fuera de suelo urbano.	

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 6

DENOMINACIÓN: UA-06	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 6
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL, ZV	**PLANO:** O.D.1.2.
SUPERFICIE TOTAL: 5.171,18m²	
Se sitúa al sur del núcleo de Robledo, en la calle de acceso al núcleo, donde existen construcciones residenciales con acceso a este vial ya consolidado. Otros viales propuestos se encuentran sin pavimentar que podrá servir de base para el trazado de la ordenación.	

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 7

DENOMINACIÓN: UA-07	
CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO:** A.R. 7
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, ZV	**PLANO:** O.D.1.2.
SUPERFICIE TOTAL: 7.068,42 m² **Ámbito a:** 4.067,15m² **Ámbito b:** 3.001,27 m²	
Se sitúa en el núcleo de Carabusino. El "*ámbito a*" al sur del nucleo y el "*ámbito b*" al norte. Actualmente se encuentran las pistas deportivas, por ello se delimita con el objetivo de consolidar totalmente estas dotaciones y crear un borde urbano más continuo. Presenta acceso desde viario urbano completamente consolidado.	

Fdo.- Irene Calle Izquierdo

Arquitecta.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA